



Prefeitura Municipal de
RIBEIRÃO DAS NEVES

Administração 2021 - 2024

ENTRADA À MESA

Em: 30 AGO 2022

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º 001/2022

DISCIPLINA O PARCELAMENTO, O USO E A OCUPAÇÃO DO SOLO NO MUNICÍPIO DE RIBEIRÃO DAS NEVES/MG.

CÂMARA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO DAS NEVES - 28/08/2022 14:35 - 00000007552

M



Prefeitura Municipal de
RIBEIRÃO DAS NEVES

Administração 2021 - 2024

MENSAGEM Nº 027/2022

Excelentíssimo Vereador Presidente da Câmara Municipal,

Com os melhores cumprimentos, tenho a honra de dirigir-me a V. Exa. para submeter a esta Câmara Municipal o Projeto de Lei Complementar nº 001/2022, que **“DISCIPLINA O PARCELAMENTO, O USO E A OCUPAÇÃO DO SOLO NO MUNICÍPIO DE RIBEIRÃO DAS NEVES/MG”**.

A atividade de parcelamento do solo urbano é regulada, em todo o território nacional, pela Lei Federal nº 6.766/79, no estado de Minas Gerais pelo Decreto Estadual nº 44.646/2007 e em âmbito municipal pela Lei Complementar nº 207/2020 - Plano Diretor.

O presente projeto tem por finalidade modernizar e atualizar a legislação municipal em vigor acerca das normas que disciplinam o parcelamento, o uso e a ocupação do solo no território municipal, Lei Complementar nº 082, de 28 de setembro de 2009 e Lei Complementar nº 037, de 15 de setembro de 2006, para adequá-las ao novo Plano Diretor e às normas reguladoras estaduais e federais vigentes para utilização do espaço urbano, visando a ampliação das condições de regularidade e ao desenvolvimento urbano sustentável e equânime do município de Ribeirão das Neves.

A nova proposta da Prefeitura foi desenvolvida com o auxílio da Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo, tendo sido elaborada por uma equipe multidisciplinar a partir da promulgação da Lei Complementar nº 207/2020 - Plano Diretor.

Considerando que muitos municípios têm adotado apenas uma legislação para disciplinar o parcelamento e também o uso e ocupação do solo, como fez, por exemplo, Belo Horizonte e Contagem, adotamos a mesma sistemática legislativa por entender que os assuntos devem estar normatizados em um texto único para consolidação da matéria.

Para melhor distribuição e harmonização da matéria o projeto de lei complementar ficou estruturado da seguinte forma:

Título I - Do Parcelamento do Solo;

Título II - Do Uso e Ocupação do Solo;

Título III - Das Infrações e Penalidades; e

Título IV - Das Disposições Finais e Transitórias.

Cumprе salientar que o uso e ocupação do solo urbano apresenta uma padronização por zoneamento, com suas denominações e conceitos, de acordo com a estruturação almejada futuramente pelos Planos de Estruturação Urbana. As zonas podem se caracterizar pela predominância, diversidade ou intensidade dos diversos usos, podendo se dividir em uso residencial, residencial misto, de prestação de serviços e institucional. Sendo



Prefeitura Municipal de
RIBEIRÃO DAS NEVES

Administração 2021 - 2024

que cada uma destas zonas possui particularidades definidas no âmbito estrutural e ambiental.

Dessa forma, ao detalhar a legislação de uso e ocupação do solo para áreas específicas da cidade, as legislações posteriores deverão observar os critérios e modelos aqui apresentados, adequando-se às diretrizes e às zonas estabelecidas no Plano Diretor, de forma que o conjunto de normas de uso e ocupação do solo para o município de Ribeirão das Neves apresente uniformidade.

Ante ao exposto, são essas as principais considerações que justificam a apresentação do presente projeto e certo da recepção desta mensagem e da merecida atenção dos nobres Vereadores, comungando do mesmo entendimento quanto à relevância da matéria, espera o Poder Executivo, receber desta respeitável Casa Legislativa, após discussão e votação, a necessária aprovação deste Projeto de Lei.

Oportunamente, valho-me deste viés para reafirmar a Vossa Excelência e a seus pares, meus protestos de elevada estima e consideração

Atenciosamente,

Ribeirão das Neves/MG, 04 de Março de 2022.

MOACIR MARTINS DA COSTA JÚNIOR
Prefeito



Prefeitura Municipal de
RIBEIRÃO DAS NEVES

Administração 2021 - 2024

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR

N.º 001/2022

Disciplina o parcelamento, o uso e a ocupação do solo no município de Ribeirão das Neves/MG.

O POVO DO MUNICÍPIO DE RIBEIRÃO DAS NEVES/MG, por seus representantes na Câmara Municipal, aprovou, e eu, Prefeito Municipal, em seu nome, sanciono a seguinte Lei:

TÍTULO I

DO PARCELAMENTO DO SOLO

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Lei Complementar estabelece as normas de parcelamento, ocupação e uso do solo do Município de Ribeirão das Neves.

§1º O parcelamento do solo, a execução, a modificação ou a ampliação de edificação e o exercício de atividades no Município de Ribeirão das Neves só podem ser iniciados ou efetuados mediante licenças concedidas pelo Poder Executivo Municipal e com integral cumprimento desta Lei Complementar e das demais normas aplicáveis.

§2º Os conceitos a serem adotados na aplicação desta Lei Complementar são os constantes do Anexo I.

Art. 2º O Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano de Ribeirão das Neves - COPLAN será responsável pelo controle do disposto nesta lei e para definições sobre os casos omissos.

CAPÍTULO II

DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

Art. 3º O parcelamento do solo para fins urbanos no Município de Ribeirão das Neves, fica sujeito à aprovação do Poder Executivo Municipal, respeitadas as disposições deste Capítulo e demais normas aplicáveis.

Art. 4º O parcelamento do solo para fins urbanos no Município de Ribeirão das Neves poderá ser feito por meio de loteamento ou desmembramento.

§ 1º considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, que não implique a abertura de novas vias, de logradouros públicos, nem o prolongamento, a modificação ou a ampliação dos já existentes.



Prefeitura Municipal de **RIBEIRÃO DAS NEVES**

Administração 2021 - 2024

§ 2º considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação que implique abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos, ou o prolongamento, a modificação ou a ampliação das vias existentes.

§3º Não caracteriza loteamento a execução de abertura, prolongamento, modificação ou ampliação de sistema viário efetivada pelo Município ou por sua determinação.

Art. 5º O parcelamento do solo para fins urbanos no Município de Ribeirão das Neves poderá ocorrer quando:

- I - atender ao planejamento urbano municipal quanto às necessidades locais, destinação de uso das áreas e aos princípios do desenvolvimento urbano e sustentável;
- II - não ocasionar excessivo número de lotes no município;
- III - não causar deficiência na oferta dos serviços básicos de infraestrutura de saneamento, transportes e/ou equipamentos urbanos e sociais;
- IV - não causar danos ambientais, econômicos e/ou sociais que tragam prejuízos ao meio ambiente e a qualidade de vida da população;
- V - observar e respeitar as diretrizes da Política de Saneamento Básico instituída no Município e conciliar sua estrutura com as Metas indicadas no Plano de Saneamento Municipal;
- VI - ser submetido ao processo completo de regularização ambiental.

Art. 6º Somente será permitido o parcelamento do solo, em terrenos registrados no Cartório de Registro de Imóveis e que tenham acesso por via pública veicular oficial.

Parágrafo único. Nos casos em que a área e dimensões perimetrais constantes no registro estejam divergentes da área e dimensões reais do terreno, deverá ser exigida previamente a retificação de área.

Art. 7º O sistema de drenagem de águas pluviais dos terrenos parcelados deverá ser projetado observando as diretrizes de sistemas sustentáveis, conforme Plano de Saneamento Municipal ou Plano de Drenagem Urbana, visando a prevenção, mitigação e controle de impactos ambientais e urbanísticos negativos que podem ser ocasionadas pela insuficiência ou ineficiência destes sistemas.

Parágrafo único. As bacias hidrográficas locais onde o ambiente parcelado ou modificado está inserido deverão ser adotadas como a menor unidade de planejamento definida para a realização dos estudos visando a prevenção e apresentação das medidas mitigadoras aos impactos ambientais e urbanísticos que poderão ser causados na área diretamente afetada, em seus ambientes limítrofes ou em porções territoriais situadas a jusante do território parcelado, bem como para o dimensionamento e projeto do sistema de drenagem de águas pluviais proposto ao parcelamento.

Art. 8º O parcelamento do solo em Ribeirão das Neves, contemplando todas as



Prefeitura Municipal de **RIBEIRÃO DAS NEVES**

Administração 2021 - 2024

suas categorias e modalidades definidas nesta lei, bem como as atividades acessórias a estes, tais como supressão de vegetação, sistemas de esgotamento sanitário dentre outras, deverão ser submetidos a regularização ambiental, aplicável antes do início da sua implantação, concomitantemente ao processo de aprovação do projeto correspondente.

Art. 9º O parcelamento do solo para fins urbanos, só será admitido em áreas definidas como urbanas, contidas dentro do Perímetro Urbano, descritos no Plano Diretor vigente e constantes do Mapa de Perímetro Urbano, não sendo permitidos nos seguintes terrenos:

I - necessários ao desenvolvimento do município, à defesa das reservas naturais, à preservação de mananciais de abastecimento público de acordo com a Lei Estadual 10.793/92, à preservação de nascentes e recursos hídricos de considerada relevância para o município, bem como à preservação do interesse cultural e histórico e à manutenção dos aspectos paisagísticos, de acordo com a legislação federal e estadual que dispõem sobre estas questões e conforme as diretrizes do planejamento municipal constantes do novo Plano Diretor;

II - considerados como zonas de amortecimento de Unidades de Conservação de Proteção Integral, em conformidade com o art. 25 e art. 49 da Lei Federal nº9.985/2000, respectivamente;

III - alagadiços ou sujeitos a inundações, antes de serem tomadas providências que eliminem essas condições e que assegurem o escoamento das águas e serem executadas obras de saneamento e recuperação, aprovadas pelos órgãos de planejamento urbano e ambientais competentes;

IV - que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem prévio saneamento, atendidas as exigências do órgão ambiental competente, ou aqueles onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

V - nas porções de terreno com declividade entre igual ou superior a 30% (trinta por cento) a inferior a 47% (quarenta e sete por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes e mediante apresentação de laudo Geológico Geotécnico, emitido por profissional habilitado, que ateste a viabilidade de se parcelar e edificar no local, acompanhado de ART - Anotação de Responsabilidade Técnica;

VI - nas porções de terreno com declividade igual ou superior a 47% (quarenta e sete por cento);

VII - em que seja tecnicamente comprovado e evidenciado que as condições geológicas não aconselham a ocupação do terreno;

VIII - em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, desde que apresentado laudo por responsável técnico que ateste o prévio saneamento dessa condição, acompanhado de ART - Anotação de Responsabilidade Técnica.

Parágrafo único. As áreas não parceláveis serão admitidas no interior do parcelamento do solo desde que, cumulativamente:





Prefeitura Municipal de **RIBEIRÃO DAS NEVES**

Administração 2021 - 2024

- I - fiquem gravadas na matrícula do imóvel como áreas non aedificandi;
- II - não se promova sua degradação e não gere prejuízo à preservação das suas características naturais, tais como vegetação, cursos d'água e relevo;
- III - suas condições de instabilidade ou de risco não sejam agravadas, devendo-se tomar todas as providências necessárias para a sua estabilidade ou redução e correção do risco, com menor intervenção possível; e
- IV - seja recomposta sua vegetação de forma adequada para garantir a estabilidade e proteção do terreno e vizinhança, podendo ser exigido um Projeto Técnico de Reconstituição de Flora (PTRF) ou outro estudo que se fizer necessário.

Art.10. Durante a aprovação do parcelamento de solo e obrigatoriamente antes do início de sua implantação deverá ser comprovada viabilidade de imediata possibilidade de coleta e tratamento dos efluentes gerados com a ocupação do solo, a ser realizada pela concessionária local.

§1º No caso de parcelamento de solo já aprovado e/ou licenciado, seja perante os órgãos ambientais ou urbanísticos, todavia cuja implantação não tenha sido iniciada, fica estabelecido o prazo de 180 (cento e oitenta dias) para que o empreendedor formalize o requerimento oficial de adequação do seu projeto aprovado/empreendimento licenciamento, de modo a atender o disposto no caput deste artigo.

§2º Para os parcelamentos aprovados e/ou licenciados, cuja implantação já tenha sido iniciada, todavia não concluída, fica estabelecido o prazo de 180 (cento e oitenta dias) para que o empreendedor apresente o Termo de Garantia/Compromisso de que a coleta e tratamento dos efluentes gerados pela ocupação do empreendimento será realizada pela concessionária local no prazo máximo de 3(três) anos, a contar da data de apresentação do Termo de Garantia/Compromisso.

CAPÍTULO III DOS LOTEAMENTOS

Seção I Dos Requisitos Urbanísticos

Art. 11. Os percentuais de áreas destinadas a uso público e uso comum nos loteamentos de acesso controlado e condomínio de lotes, excluída a área para Habitação de Interesse Social prevista para cada zoneamento nos termos do Plano Diretor vigente, deve ser de, no mínimo, 15% (quinze por cento), seguindo as diretrizes:

I - área mínima de 5% (cinco por cento) da área da gleba para área institucional destinada a equipamento urbano e comunitário;

II - área mínima de 10% (dez por cento) da área da gleba para áreas verdes de uso público;

§1º Para efeito do cálculo da área a ser transferida, será considerada a área parcelada, excluindo- a área remanescente, se houver.



Prefeitura Municipal de **RIBEIRÃO DAS NEVES**

Administração 2021 - 2024

§2º A transferência relativa à área remanescente deverá ser efetuada quando seu parcelamento for realizado;

§3º Em alguns zoneamentos será exigido maior doação de áreas verdes de uso público, conforme definido no Anexo XIII (Destinação de Áreas Verdes de Uso Público) do novo Plano Diretor.

§4º O terreno a ser transferido não poderá ser menor que o lote mínimo da Zona em que estiver situado.

§5º As áreas destinadas a equipamentos comunitários poderão ser ocupadas ou utilizadas por atividades voltadas ao atendimento das demandas da comunidade por serviços públicos da administração municipal, educação, saúde, segurança, arte, cultura, esporte, recreação e lazer, bem como à proteção ambiental.

§6º No ato do registro do parcelamento, passam a integrar o domínio do Município as áreas a que se refere o caput deste artigo.

§7º Os loteamentos de acesso controlado, além do percentual de transferência previsto no caput deste artigo, deverão fazer as transferências de áreas destinadas ao sistema de circulação viária ao Município.

§8º Não será exigida a transferência de áreas destinadas ao sistema de circulação viária ao Município no caso dos condomínios de lotes.

§9º As áreas verdes de uso público e equipamentos urbanos e comunitários, a serem transferidas ao Município, devem localizar-se na porção perimetral do empreendimento, no caso dos condomínios de lotes e poderão situar-se em outro local do Município caso haja interesse público.

§10. As áreas destinadas a instalação de equipamentos comunitários deverão ter acesso por via pública veicular e estarem situadas fora do perímetro fechado do loteamento com acesso controlado. Caso não seja possível a transferência de terreno, poderá ser realizado depósito em espécie à ordem do Município, em estabelecimento oficial de crédito que assegure atualização monetária.

§11. Para cálculo do valor do imóvel a ser dado em pagamento, será utilizado como parâmetro o preço do terreno calculado de acordo com o valor utilizado para o cálculo do Imposto Sobre Transmissão Intervivos de Bens Imóveis - ITBI.

§12. O loteamento com acesso controlado não poderá restringir o acesso e uso recreativo das áreas verdes de uso público, que se situem dentro do loteamento.

§13. As áreas destinadas a equipamentos comunitários, transferidas para o município, devem permitir acessibilidade pelo sistema viário com testada mínima de 20% (vinte por cento) do perímetro que a encerra e espaços livres de uso público, deverão ter acesso mínimo de 15,00 m (quinze) metros e área mínima de 6 (seis) lotes do zoneamento em que estiver inserido;

§14. Para as áreas destinadas a equipamentos públicos comunitários de saúde, educação, cultura, esportes, lazer, segurança e similares, deverá ser observada uma declividade menor ou igual a 15% (quinze por cento), devendo sua localização ser



Prefeitura Municipal de **RIBEIRÃO DAS NEVES**

Administração 2021 - 2024

indicada pelo órgão de planejamento urbano municipal quando do fornecimento das Diretrizes Urbanísticas;

§15. As praças deverão ter declividade máxima de 15% (quinze por cento) e área mínima de 2 (dois) lotes do zoneamento em que estiver inserido.

Art. 12. Estão isentos de transferência de área para implantação de equipamentos urbanos e comunitários ao Município, os desmembramentos de áreas na qual o loteamento original ou desmembramento anterior já tiver registrado a transferência.

Art. 13. A desafetação de áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários e áreas verdes de uso público somente poderá ocorrer mediante afetação de nova área do mesmo tamanho ou maior, incluída no mesmo parcelamento ou em parcelamento adjacente, sem prejuízos nos percentuais obrigatórios de áreas públicas, mediante parecer favorável do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano de Ribeirão das Neves - COPLAN.

Art. 14. As quadras deverão ser projetadas limitadas por vias veiculares que as separem dos espaços livres de uso público, praças, áreas de equipamentos urbanos e comunitários, áreas de preservação permanente e faixas non aedificandi.

Art. 15. Conforme definições constantes no Plano Diretor vigente os espaços livres de uso público, os parques ecológicos e os parques lineares correspondem a locais reservados para aplicação da política ambiental municipal que assumem, prioritariamente, funções de preservação ou conservação dos recursos naturais, associadas ou não a funções sociais, culturais, turísticas ou urbano paisagísticas.

Parágrafo único. Nos espaços livres de uso público, parques ecológicos e parques lineares, será permitida a construção de edificações e estruturas utilizadas para a delimitação, o controle do acesso e a gestão administrativa destes locais, bem como a execução de obras ou empreendimentos de utilidade pública, interesse social ou baixo impacto, segundo o disposto pela legislação ambiental vigente.

Art. 16. Nos projetos de parcelamento do solo o sistema viário deverá:

I - estar harmonizado com a topografia do sítio natural;

II - estar articulado com as vias existentes ou projetadas que compõem o sistema viário oficial;

III - estar caracterizando as funções (arterial, coletora, local) das vias que integram o parcelamento considerando os parâmetros definidos no Plano Diretor Municipal Vigente, e articulando essas vias com o sistema viário existente;

§ 1º Todos os lotes integrantes de projetos de parcelamento deverão ter acesso direto a uma via pública veicular, aplicando-se, no que for cabível, os requisitos para os loteamentos.

§2º Vias terminando em "cul-de-sac" ou praça de retorno só devem ser admitidas quando não houver viabilidade técnica para outra alternativa ou nos limites do terreno, de



Prefeitura Municipal de RIBEIRÃO DAS NEVES

Administração 2021 - 2024

modo a aguardar a implantação de sistema viário em terrenos vizinhos que ainda estão indivisos;

§3º As praças de retorno deverão ter diâmetro mínimo de 20,00 m (vinte metros) e o canteiro central diâmetro mínimo de 12,00 m (doze metros) e em caso de não haver canteiro central e na impossibilidade de diâmetro de 20,00 m (vinte metros), será aceitável o diâmetro mínimo de 15,00 m (quinze metros).

§4º Não havendo viabilidade de implantação da praça de retorno com o raio mínimo determinado no §3º, este deverá ser definido pelo órgão de planejamento urbano municipal.

Art. 17. A relação entre a testada e a profundidade máxima do lote é igual a 05 (cinco) vezes.

Art. 18. No mínimo 1(um) dos vértices do lote deverá corresponder a ângulo reto, sendo de 90° (noventa graus).

Art. 19. A extensão máxima do somatório das testadas dos imóveis contíguos compreendidos entre duas vias transversais veiculares não poderá ser superior a 200,00 m (duzentos metros) para o uso residencial, comercial, serviço e institucional e 500,00 m (quinhentos metros) para o uso industrial, podendo a extensão ultrapassar esta metragem mediante decisão favorável do COPLAN, nas seguintes situações:

I - em que comprovadamente não exista viabilidade técnica para abertura de sistema viário;

II - quando houver barreiras físicas, ocupações ou parcelamentos consolidados ou condições ambientais em que a abertura de sistema viário não tenha condições de continuidade;

III quando se tratar de parcelamento do solo destinado a atividade econômica com vistas a regularizar os usos instalados ou a garantir condições adequadas aos usos a serem instalados;

IV - quando se tratar de parcelamento do solo limdeiro às vias estaduais e federais.

Art. 20. Na hipótese de existir área remanescente no parcelamento do solo, esta deverá seguir os seguintes requisitos, cumulativamente:

I - não poderá formar barreira urbana que impeça ou dificulte a continuidade do sistema viário;

II - a sua condição de área não parcelada deve ser explícita, não se configurando como quadra ou lote do parcelamento;

III - deverá ter as condições mínimas para viabilizar o seu futuro parcelamento, com a possibilidade de originar 2 (dois) ou mais lotes mínimos permitidos na Zona;





Prefeitura Municipal de **RIBEIRÃO DAS NEVES**

Administração 2021 - 2024

entendidos como os equipamentos públicos relativos aos serviços de abastecimento de água, de esgotamento sanitário, de coleta de águas pluviais, limpeza urbana, energia elétrica, rede telefônica, internet, gás canalizado e afins, conforme art. 5º da Lei Federal nº 6.766/79.

§2º Nas áreas delimitadas por alças de interseções viárias será admitida a implantação de postos de vigilância de serviços públicos.

CAPÍTULO IV DO LOTEAMENTO COM ACESSO CONTROLADO

Art. 22 Constitui loteamento com acesso controlado a modalidade de loteamento cujo controle de acesso e o fechamento do perímetro do loteamento será autorizado pelo poder público municipal.

Art. 23. Os loteamentos com acesso controlado deverão atender aos seguintes requisitos, além dos exigidos para os parcelamentos nesta lei:

I - não poderá configurar-se como barreira urbana, dificultando o acesso a outros loteamentos, bairros adjacentes ou regiões da cidade;

II - o perímetro fechado do loteamento com acesso controlado não poderá ter área superior a 100.000,00 m² (cem mil metros quadrados);

III - as diretrizes urbanísticas definirão a necessidade de um sistema viário de contorno ao perímetro fechado visando atenuar possíveis impactos causados na circulação viária do Município;

IV - o projeto do sistema viário deverá prever faixa de acumulação para entrada e saída de veículos de modo a não afetar o tráfego nas vias de acesso externas ao empreendimento;

V - será permitida a construção de guarita no canteiro central da via de entrada do loteamento com acesso controlado.

CAPÍTULO V DO CONDOMÍNIO DE LOTES

Art. 24. Considera-se condomínio de lotes a divisão de terreno em partes que são propriedades exclusivas ou unidades imobiliárias destinadas a construção de edificações e partes que são propriedades comuns dos condôminos, destinada a implantação de vias internas, áreas de manutenção e áreas de convivência e lazer.

Art. 25. Os condomínios de lotes deverão atender aos seguintes requisitos:

I - seguir integralmente os parâmetros urbanísticos das zonas que incidem sobre sua área estabelecidos no Plano Diretor;

II - a área mínima do lote deverá ser estabelecida por cada zona, conforme definido no Anexo XI do Plano Diretor;





Prefeitura Municipal de **RIBEIRÃO DAS NEVES**

Administração 2021 - 2024

IV - deverá ter testada para via pública oficial veicular, com dimensão mínima de 15m (quinze metros), podendo ser exigida dimensão maior nos casos em que haja previsão de via com largura superior;

V - não poderá ter área menor ou igual à maior quadra da área parcelada proposta ou à soma das áreas dos lotes propostos no parcelamento.

Parágrafo único. Para os casos em que a área remanescente proposta não atenda a todos os critérios definidos neste artigo, a mesma deverá ser integrada ao parcelamento do solo formando lote.

Seção II **Das Áreas Non Aedificandi**

Art. 21. Ficam definidas como áreas non aedificandi:

I - as faixas ao longo das rodovias e ferrovias, com largura mínima de 15 m (quinze metros) de cada lado, medida a partir do limite externo da faixa de domínio, salvo exigências da legislação específica;

II - as áreas delimitadas por alças de interseções viárias em nível ou em desnível;

III - as áreas destinadas a equipamentos urbanos de abastecimento de água, esgotamento sanitário, sistemas de drenagem pluvial, energia elétrica, rede telefônica e gás canalizado;

IV - os terrenos alagadiços ou sujeitos a inundações, antes de serem tomadas providências que assegurem o escoamento das águas;

V - os terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem prévio saneamento, ou aqueles onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

VI - os terrenos com declividade acima de 47% (quarenta e sete por cento);

VII - os terrenos em que seja tecnicamente comprovado que as condições geológicas não aconselham a edificação;

VIII - as áreas de servidão relativas aos diversos serviços públicos existentes, conforme descrição do órgão responsável pelo respectivo serviço;

IX - as áreas de Preservação Permanente (APPs), salvo intervenções previstas na legislação federal;

X - todas as calhas aluviais e áreas susceptíveis a enchentes situadas na Área de Proteção de Mananciais (APM).

§1º O órgão de planejamento urbano municipal poderá exigir reserva adicional de faixas e/ou áreas non aedificandi para a implantação de equipamentos urbanos, assim



Prefeitura Municipal de **RIBEIRÃO DAS NEVES**

Administração 2021 - 2024

III - as diretrizes de parcelamento do solo definirão a necessidade de um sistema viário de contorno ao perímetro fechado, visando atenuar possíveis impactos causados na circulação viária do Município.

§1º A categoria de uso deve ser informada no projeto e somente poderá ser alterada mediante comprovação da compatibilidade do parcelamento com o novo uso pretendido.

§2º As vias internas deverão obedecer às características geométricas estabelecidas no Plano Diretor vigente.

§3º Entendem-se como vias de circulação interna as vias que não são de uso público, cuja manutenção é de responsabilidade do condomínio e deverão ser integradas em um sistema que permita o acesso a todas as unidades autônomas do empreendimento sem a utilização do sistema viário público.

§4º É vedada a abertura de logradouros públicos internamente ao seu perímetro, sendo admitida somente a abertura de vias internas de domínio privado, conforme o projeto aprovado.

§5º A área máxima prevista para a implantação de condomínio de lotes, descontadas as áreas transferidas ao Município, é de 100.000,00 m² (cem mil metros quadrados) para lotes residenciais e mistos. Para lotes não residenciais, a área máxima deverá ser de 150.000,00 m² (cento e cinquenta mil metros quadrados).

Art. 26. Compete exclusivamente aos loteamentos de acesso controlado e aos condomínios de lote, com relação as suas áreas internas:

- I - a coleta de lixo;
- II - a execução e a manutenção da infraestrutura;
- III - a conservação da área vegetada e da arborização;
- IV - a manutenção das áreas de uso comum e das áreas de uso público localizadas dentro do perímetro fechado do loteamento com acesso controlado.

CAPÍTULO VI DO PARCELAMENTO VINCULADO

Art. 27. O plano de vinculação entre parcelamento do solo, ocupação e uso do solo deverá conter, no mínimo:

- I - as porções do terreno passíveis de ocupação;
- II - os parâmetros construtivos das edificações em cada lote, demarcados no projeto de parcelamento;
- III - os usos a serem exercidos em cada lote, demarcados no projeto de parcelamento.



Prefeitura Municipal de **RIBEIRÃO DAS NEVES**

Administração 2021 - 2024

Parágrafo único. A categoria de uso deve ser informada no projeto e somente pode ser alterada mediante comprovação da compatibilidade do parcelamento com o novo uso pretendido.

CAPÍTULO VII DO LOTEAMENTO DE INTERESSE SOCIAL

Art. 28. Caberá ao Poder Público Municipal a promoção de loteamentos de interesse social, isoladamente ou em parceria com a União e/ ou com o Estado, e/ou com agentes privados.

Art. 29. A infraestrutura urbana básica dos loteamentos de interesse social, consistirá de:

- I - vias de circulação pavimentadas;
- II - soluções para a coleta e o escoamento das águas pluviais;
- III - sistema de abastecimento de água potável;
- IV - sistema de coleta e tratamento dos efluentes sanitários;
- V - sistema de distribuição de energia elétrica e de iluminação pública.

Parágrafo único. Os lotes deverão respeitar os parâmetros urbanísticos definidos para a Zona Especial de Interesse Social 2 - ZEIS 2 no Plano Diretor Municipal.

Art. 30. As obras de urbanização nos loteamentos de interesse social, a partir do disposto nas Leis Federais n°6.766/79 e n° 9.785/99 e nesta lei, serão especificadas e programadas pelos órgãos municipais competentes, e pelo COPLAN, de forma a alcançar em cada caso específico, o equilíbrio entre as condições mínimas de preservação ambiental, habitabilidade, salubridade e segurança, e a viabilidade técnica e econômica do empreendimento.

Parágrafo único. Independente das obras que vierem a ser especificadas, deverão ser desenvolvidos todos os projetos exigidos nesta lei para qualquer loteamento.

Art. 31. Os loteamentos de interesse social deverão ter os seus processos de aprovação, licenciamento ambiental e registro imobiliário obedecendo a mesma sistemática estabelecida para qualquer loteamento.

CAPÍTULO VIII DAS DIRETRIZES URBANÍSTICAS PARA PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 32. O interessado na aprovação de loteamento, loteamento de acesso controlado, condomínio de lotes e reparcelamento do solo deverá obrigatoriamente solicitar ao órgão de planejamento urbano municipal vinculado ao poder executivo municipal a definição das Diretrizes Urbanísticas para a elaboração do projeto, compreendendo, entre outras, as relativas ao uso e ocupação do solo, ao padrão mínimo





Prefeitura Municipal de RIBEIRÃO DAS NEVES

Administração 2021 - 2024

dos lotes, ao sistema viário, as áreas verdes de uso público, às áreas reservadas para equipamentos comunitários e urbanos, e eventuais áreas *non aedificandi* para a instalação de serviços públicos.

Parágrafo único. O órgão de planejamento urbano municipal e, quando couber, o órgão estadual competente, com base na documentação enviada pelo empreendedor, definirá as diretrizes cabíveis, considerando o disposto pela legislação vigente.

Art. 33. Dentro das diretrizes gerais a serem fornecidas, deverá o órgão de planejamento urbano municipal definir, sobre a planta da gleba:

- a) o traçado, características, dimensionamento e classificação das principais vias de circulação e sua articulação com a rede viária municipal, estadual e federal;
- b) a localização das APPs, das Áreas Prioritárias para Implementação de Políticas Municipais Ambientais - APPA, de outras áreas de proteção ambiental e das áreas *non aedificandi*;
- c) a localização básica dos terrenos destinados a equipamentos comunitários e áreas verdes de uso público;
- d) as faixas sanitárias de terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais;
- e) as coberturas vegetais de áreas protegidas, com base no que dispõe os Códigos Florestais vigentes;
- f) as áreas com declividade entre igual ou superior a 30% (trinta por cento) a inferior a 47% (quarenta e sete por cento), que deverão ser objeto de condições especiais de controle ambiental;
- g) as áreas com mais de 47% (quarenta e sete por cento) de declividade que não poderão ser parceladas;
- h) quaisquer outras limitações de uso ou ocupação do solo consideradas pelo órgão de planejamento urbano municipal, como necessárias, em função das particularidades de cada caso;

Parágrafo único. As Diretrizes Urbanísticas nas Zonas de Proteção Ambiental 2 - ZP2 e nas zonas de amortecimento de unidades de conservação, deverão apresentar maiores restrições e serem definidas no âmbito do COPLAN, face à importância dessas zonas para a proteção do meio ambiente.

Art. 34. Poderá ser exigido emissão de Diretrizes Urbanísticas Municipais para as seguintes modalidades:

I - desmembramento; e

II - desdobro.

Art. 35. Para efeito do disposto neste Capítulo, o loteador deverá protocolar requerimento acompanhado da documentação citada nos incisos I a VIII, do art. 29, desta
Rua Ari Teixeira da Costa, 1.100 – Savassi – Ribeirão das Neves – CEP: 33.880-630



Prefeitura Municipal de **RIBEIRÃO DAS NEVES**

Administração 2021 - 2024

lei, e de uma planta do Levantamento Planialtimétrico Cadastral da gleba a ser loteada, com as seguintes informações:

§1º Planta do Levantamento Planialtimétrico Cadastral, conforme as normas da NBR 13.133, da ABNT, na escala de 1:1.000 (um para mil), no sistema de coordenadas UTM, Fuso 23, Sul, MC: - 45°, no Sistema Geodésico de referência, SIRGAS 2000, contendo no mínimo:

I - as divisas e confrontações correspondentes a matrícula do imóvel.

II - altimetria, apresentando curvas de nível de 1,00 m (um metro) em 1,00 m (um metro);

III - isodeclividade, na escala de 1:1.000 (um para mil), onde deverão ser caracterizadas as áreas com declividade: igual ou inferior a 15% (quinze por cento); superior a 15% (quinze por cento) e igual ou inferior a 30% (trinta por cento); superior a 30% (trinta por cento) a igual ou inferior a 47% (quarenta e sete por cento) e superior a 47% (quarenta e sete por cento);

IV - planta de situação desta gleba na região onde está localizada, tendo como referência o mapa de zoneamento vigente, além deverá conter no mínimo:

V - a localização, quando for o caso, de cursos d'água, áreas alagadiças, mananciais de abastecimento público, áreas de risco, construções existentes, linhas de transmissão, dutos, rodovias, ferrovias e respectivas faixas de servidão e de domínio, cobertura vegetal como matas naturais e matas resultantes de reflorestamento e outros acidentes geográficos ou elementos artificiais e naturais de relevância que condicionem as obras do loteamento;

VI - a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro da gleba com os elementos necessários à integração do loteamento com as áreas circunvizinhas, e a localização das vias principais de acesso, das áreas verdes de uso público, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;

VII - o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina, com o lançamento perimetral da gleba no mapa de zoneamento vigente do município.

VIII - as características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas;

IX - localização das áreas de risco geológico e respectivo laudo técnico;

§2º O órgão de planejamento urbano municipal deverá encaminhar o processo, acompanhado das diretrizes municipais de que trata este artigo, à Agência de Desenvolvimento da Região Metropolitana de Belo Horizonte, ou outro órgão que vier a substituí-la, para ser analisado de acordo com as diretrizes estaduais, tendo em vista a obtenção da anuência prévia do Estado de Minas Gerais, conforme o Decreto Estadual.





Prefeitura Municipal de **RIBEIRÃO DAS NEVES**

Administração 2021 - 2024

desta lei, das Diretrizes Urbanísticas fornecidas pelos órgãos competentes e das condições exigidas pelo órgão ambiental compreendendo:

- a) levantamento Planialtimétrico Cadastral, conforme as normas da ABNT NBR 13133, na escala de 1:1.000 (um para mil), no sistema de coordenadas UTM, Fuso 23, Sul, MC: -45°, no Sistema Geodésico de referência, SIRGAS 2000, contendo as divisas e confrontações correspondentes a matrícula do imóvel, e altimetria, apresentando curvas de nível de 1,00 m (um metro) em 1,00 m (um metro);
- b) planta de Isodeclividade, na escala de 1:1.000 (um para mil), onde deverão ser caracterizadas as áreas com declividade: igual ou inferior a 15% (quinze por cento); superior a 15% (quinze por cento) e igual ou inferior a 30% (trinta por cento); superior a 30% (trinta por cento) a igual ou inferior a 47% (quarenta e sete por cento) e superior a 47% (quarenta e sete por cento);
- c) projeto urbanístico com a subdivisão em quadras e lotes, sistema viário, ciclovias, com as respectivas dimensões e numerações com desenhos e memorial descritivo; representação das áreas destinadas a equipamentos comunitários, das áreas verdes de uso público e das áreas destinadas a equipamentos urbanos, tal como definidas nesta lei e no Plano Diretor Vigente, com as respectivas dimensões; especificações dos serviços e obras de urbanização; deverá contar ainda com uma planta de situação do terreno na região;
- d) projeto geométrico indicativo da terraplenagem a ser realizada, contemplando estrutura de corte e aterro, platôs, taludes dentre outros dispositivos componentes da estrutura de terraplenagem, com desenhos e memoriais;
- e) projeto de pavimentação do sistema viário (Vias Veiculares, Ciclovias e vias de pedestre), com dimensionamento adequado a categoria das vias constituídas, com assentamento de meios-fios e sarjetas.
- f) projeto de drenagem, em planta e perfil, abrangendo os sistemas de micro e macro drenagem, contendo no mínimo: estudo hidrológicos, memoriais, planilha de vazões e de serviços, inclusive dos dispositivos, pvs, bls, cps, berços, etc;
- g) projeto do sistema abastecimento de água, consoante com as diretrizes indicadas no Plano de Saneamento Municipal, contemplando desenhos, memoriais e acompanhada da manifestação da concessionária local indicativa da viabilidade e prazo/previsão para o atendimento, na hipótese de aprovação; o projeto deverá ser submetido à aprovação da concessionária destes serviços no município
- h) projeto do sistema de esgotamento sanitário dos efluentes gerados no empreendimento, consoante com as diretrizes indicadas no Plano de Saneamento Municipal, contemplando desenhos, memoriais e acompanhada da manifestação da concessionária local indicativa da viabilidade e previsão de atendimento imediato dos serviços de coleta e tratamento dos efluentes antes do início da implantação do empreendimento; o projeto deverá ser submetido à aprovação da concessionária destes serviços no município.





Prefeitura Municipal de **RIBEIRÃO DAS NEVES**

Administração 2021 - 2024

§3º O órgão de planejamento urbano municipal terá o prazo máximo de 60 (sessenta) dias, a partir da data do requerimento do interessado, para definir as Diretrizes Urbanísticas e encaminhá-lo ao órgão estadual de acordo com o parágrafo anterior.

§4º As diretrizes municipais expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 12 (doze) meses contados da data de expedição das diretrizes metropolitanas. No caso de diretrizes conjuntas ao órgão estadual, terá validade de 4 anos.

§5º A Prefeitura Municipal somente aprovará parcelamento cuja proposta de sistema viário atenta as diretrizes previstas nesta lei, sob pena de recusa das obras executadas.

CAPÍTULO IX DO PROJETO

Art. 36. Para instrução do processo de aprovação do projeto de loteamento, loteamento de acesso controlado, condomínio de lotes e reparcelamento o interessado deverá elaborar o projeto urbanístico e complementares do empreendimento, que deverá conter, no mínimo, a seguinte documentação:

I - diretrizes urbanísticas municipais e estaduais, quando for o caso, emitidas pelo órgão responsável pelo parcelamento do solo, com a definição de parâmetros mínimos e orientações que nortearão a concepção urbanística e a sua melhor inserção na estrutura urbana.

II - comprovante de abertura de processo de regularização ambiental municipal ou de controle ambiental nos casos que a regularização ocorrer no âmbito estadual;

III - certidão atualizada da matrícula da gleba a ser loteada, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;

IV - certidão negativa atualizada de tributos municipais, estaduais e federais;

V - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), junto ao CREA/MG ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), junto ao CAU/MG, referentes aos projetos;

VI - cópia do documento de identidade do(s) ou representante(s) legal(is), caso seja pessoa jurídica, anexando contrato social e alterações e cópia do documento de identidade de quem assina pela pessoa jurídica;

VII - certidão fornecida pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, atestando a liberação do imóvel para parcelamento urbano, quando o mesmo for rural ou tiver uso rural;

VIII - manifestação das concessionárias de serviços públicos principalmente de energia elétrica, abastecimento e de saneamento sobre viabilidade técnica dos serviços referentes.

IX - projeto completo do loteamento, loteamento de acesso controlado, condomínio de lotes e reparcelamento do solo, desenvolvido a partir das disposições



Prefeitura Municipal de **RIBEIRÃO DAS NEVES**

Administração 2021 - 2024

- a) atender normas técnicas aplicáveis, inclusive da ABNT, para elaboração dos projetos urbanístico, de drenagem pluvial, de pavimentação e outros, sempre que exigidos;
- b) atender às normas técnicas específicas da concessionária dos sistemas de abastecimento de água e de esgoto sanitário, e da concessionária de energia elétrica;
- c) estar na escala 1:1.000 (um para mil), relativamente às plantas, ou 1:2000 (um para dois mil) a critério do órgão de planejamento urbano municipal;
- d) estar na escala 1:1.000 (um para mil) no plano horizontal, e 1:100 (um para cem) no plano vertical, relativamente aos perfis.
- e) serem apresentados em arquivo digital em PDF, KML, Shapefile e em formato .dwg, Versão 2000, todos gravados em pendrive.

§4º Em conformidade com o disposto no art. 9º da Lei Federal nº6.766/79, acrescido pela Lei nº9.785/ 1999, caso se constate a qualquer tempo, que a certidão da matrícula apresentada como atual não tem mais correspondência com os registros e averbações cartorárias do tempo de sua apresentação, além das consequências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, quanto as aprovações consequentes.

§5º O responsável legal pelo requerimento de parcelamento do solo, ao assiná-lo, deve responsabilizar-se por todas as informações nele prestadas, sendo essa responsabilização assumida pelo ato de sua assinatura.

Art. 37. O projeto de loteamento, loteamento de acesso controlado, condomínio de lotes e reparcelamento do solo, deverá ser apresentado em via física e digital, que no último caso, deverá conter todos os projetos e documentos inerentes a aprovação.

Art. 38. A critério do órgão de planejamento urbano municipal poderão ser solicitadas informações ou projetos complementares aos projetos inicialmente apresentado pelo interessado.

CAPÍTULO X DA REGULARIZAÇÃO AMBIENTAL

Art. 39. Em função do disposto nesta lei, e independentemente das características do loteamento, loteamento de acesso controlado, condomínio de lotes e reparcelamento do solo a ser aprovado, o empreendimento estará sujeito a regularização ambiental aplicável, nos termos estabelecidos pela legislação e normas ambientais em vigor.

Parágrafo único. O órgão ambiental competente, seja municipal ou estadual, deverá orientar o interessado com relação ao disposto neste artigo, mediante a apresentação de caracterização do empreendimento, requisição qualificada de autorização para intervenção ambiental ou na forma de consulta prévia ambiental, esta



Prefeitura Municipal de **RIBEIRÃO DAS NEVES**

Administração 2021 - 2024

última na hipótese que o interessado optar por realizar consulta de viabilidade antes da formalização do procedimento de regularização ambiental aplicável.

Art. 40. Para efeito do disposto no artigo anterior, o empreendedor interessado do processo de loteamento ou sua atividade acessória deverá providenciar a formalização de pedido da regularização ambiental aplicável, seja no Estado ou Município, considerando o disposto pela legislação e normas ambientais vigentes, dentro do prazo de vigência das Diretrizes Urbanísticas de que trata esta lei.

Parágrafo único. Na hipótese da regularização ambiental do empreendimento ocorrer no âmbito estadual o interessado deverá instaurar processo de Controle Ambiental no município, segundo o disposto pelos normativos ambientais vigentes em até 30 (trinta) dias após a formalização do processo no Estado ou após a abertura do processo de aprovação do parcelamento de solo no município, sendo essa obrigação aditiva conforme o que acontecer primeiro e sem prejuízo a instrução dos processos de regularização ambiental exigido, conforme o caso.

Art. 41. Sempre que conduzidos no âmbito municipal, os procedimentos de regularização ambiental deverão ser instruídos e as requisições analisadas concomitantemente ao processo de aprovação de loteamento.

§1º Para o encaminhamento do projeto para Anuência Prévia Estadual, deverá ser emitida pelo órgão ambiental municipal manifestação oficial com fundamentos técnico-legais, indicativa da viabilidade ambiental do parcelamento, as quais poderão ser expressas na forma de licenças prévias nos casos aplicáveis, consultas prévias ambientais amparadas por pareceres, relatórios ou pareceres técnicos de verificação da viabilidade, dentre outros.

§2º O parecer técnico ambiental sobre a requisição de regularização ambiental formalizada no Município será concluído e o encaminhamento da requisição para decisão do órgão ambiental competente deverão ocorrer após a emissão da manifestação técnica final expedida pelo órgão de planejamento urbano municipal vinculado ao Poder Executivo do Município, indicativa da aprovação do empreendimento.

§3º A critério do órgão de planejamento urbano municipal vinculado ao Poder Executivo do Município, no curso do processo de aprovação do parcelamento poderá ser requisitada análise jurídica sobre o objeto, objetivo e circunstâncias da aprovação.

§4º O encaminhamento à Procuradoria Geral do Município para a elaboração do Decreto de aprovação do parcelamento será realizado pelo órgão de planejamento urbano municipal e deverá ser acompanhado da manifestação final sobre a aprovação do parcelamento bem como da decisão final do órgão de meio ambiente regularizador da implantação do empreendimento.

§5º A expedição e concessão ao interessado do certificado ambiental, seja autorização ou licença, que viabilize o início da instalação do empreendimento ou de suas atividades acessórias, deverá ocorrer, obrigatoriamente, após a publicação do Decreto de aprovação do parcelamento.





Prefeitura Municipal de **RIBEIRÃO DAS NEVES**

Administração 2021 - 2024

CAPÍTULO XI DO REGISTRO IMOBILIÁRIO

Art. 42. Aprovado o loteamento, loteamento de acesso controlado, condomínio de lotes, reparcelamento do solo, modificação do parcelamento e desmembramento, pelo órgão de planejamento urbano municipal, o loteador terá o prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias para submetê-lo ao registro imobiliário, sob pena da caducidade do ato de aprovação, acompanhado dos documentos discriminados no art. 18 da Lei Federal nº 6.766/79, com as modificações e acréscimos introduzidos pela Lei Federal nº 9.785/99.

§1º Como instrumento de garantia da execução das obras, serão caucionados 50% (cinquenta por cento) dos lotes constituídos, a proporção de 50% correspondente ao valor das obras, que serão escolhidos e definidos pelo poder público municipal.

§2º No que diz respeito ao disposto no inciso V do art. 18 da Lei Federal nº 6.766/79, com a redação dada pela Lei Federal nº 9.785/99, entende-se como condição para o registro imobiliário o atendimento ao disposto nesta lei, mediante requerimento e exposição de motivos do empreendedor, a apresentação do cronograma físico e financeiro, devidamente aprovado, acompanhado do competente instrumento e garantia para a execução das obras de urbanização e de atendimento das demais condições exigidas para a aprovação do loteamento, loteamento de acesso controlado, condomínio de lotes e reparcelamento do solo.

§3º O instrumento de garantia a que se refere o §1º, poderá corresponder a uma das seguintes modalidades:

I - depósito em espécie, à ordem do Município, em estabelecimento oficial de crédito que assegure atualização monetária;

II - seguro garantia;

III - hipoteca de bem imóvel;

§4º A garantia de que trata o parágrafo anterior deverá:

I - ter o seu valor estabelecido com base na estimativa do custo das obras de urbanização, devidamente aprovada pelo órgão de planejamento urbano municipal;

II - ser corrigida no decorrer das obras, caso o custo estimado torne-se menor que o custo real.

§5º A garantia para a execução das obras poderá ser gradativamente reduzida, mediante termo de vistoria provisória expedido pelo órgão de planejamento urbano do município, a cada etapa cumprida do respectivo cronograma e termo de compromisso, solicitado pelo empreendedor.

§6º Para cálculo do valor de imóveis a serem dados em caução, será utilizado como parâmetro o preço do lote calculado de acordo com valor adotado para cálculo do Imposto Sobre Transmissão Inter vivos de Bens Imóveis - ITBI.



Prefeitura Municipal de **RIBEIRÃO DAS NEVES**

Administração 2021 - 2024

§7º De um modo geral, o processo de registro imobiliário de que trata este artigo deverá obedecer, no que couber, ao disposto nas leis federais.

Art. 43. Relativamente ao disposto nos parágrafos 1º e 2º do artigo anterior, se vencido o prazo de execução do cronograma das obras e termo de compromisso, sem que as mesmas obras compromissadas sejam concluídas, o órgão de planejamento urbano municipal deverá proceder à imediata execução da garantia ofertada, ao mesmo tempo em que promoverá a declaração de irregularidade do loteamento, loteamento de acesso controlado, reparcelamento do solo e condomínio de lotes, sem prejuízo das medidas penais cabíveis.

Parágrafo único. O empreendedor deverá ser notificado, de imediato, de todo o procedimento previsto neste artigo.

Art. 44. No ato do registro do loteamento de acesso controlado devem ser averbadas a sua natureza, bem como a convenção da Associação dos Moradores com, no mínimo, suas respectivas obrigações com relação às áreas públicas, os serviços, equipamentos e redes de infraestrutura internos ao loteamento.

Art. 45. Os loteamentos aprovados e implantados antes da vigência desta lei, cujo perímetro tenha sido fechado sem autorização do Poder Público Municipal, poderão ter sua situação regularizada, desde que atendidas as disposições desta lei.

Art. 46. A partir da data de registro do loteamento, loteamento de acesso controlado e reparcelamento do solo, com base no disposto na Lei Federal e nas indicações do projeto e memorial descritivo, passam a integrar o domínio do Município:

I - as áreas destinadas ao sistema de circulação de veículos e pedestres compreendendo vias e calçadas;

II - as áreas verdes de uso público;

III - as áreas destinadas a equipamentos comunitários;

IV - as áreas destinadas a equipamentos urbanos, conforme disposto nesta lei.

Art. 47. O empreendedor/loteador deverá assumir a responsabilidade de fiscalização, manutenção e conservação das áreas de domínio público instituídas com a aprovação do parcelamento do solo até o momento de sua entrega total ao poder público.

Art. 48. Persistirá, pelo prazo de 5 (cinco) anos, a contar da data do termo de recebimento das obras pelo Poder Executivo Municipal, a responsabilidade do proprietário pela segurança e solidez dessas obras, incluindo sobre os dispositivos de infraestrutura urbana e isolamento implantados nas áreas públicas.

Parágrafo único. A fiscalização e o acompanhamento pelo órgão de planejamento urbano municipal da execução das obras, serão exercidos no interesse do Município, não excluindo nem reduzindo a responsabilidade do proprietário, inclusive perante terceiros,



Prefeitura Municipal de **RIBEIRÃO DAS NEVES**

Administração 2021 - 2024

por qualquer irregularidade, e sua ocorrência não implicará na corresponsabilidade do Poder Público Municipal.

CAPÍTULO XII DO ALVARÁ DE URBANIZAÇÃO

Art. 49. O Alvará de Urbanização expedido pelo órgão de planejamento urbano municipal terá a validade de 4(quatro) anos, não cabendo renovação.

Art. 50. Para a liberação do Alvará de Urbanização, o requerente deverá apresentar o Registro Cartorial do Parcelamento Aprovado, instrumento de garantia de execução das obras, Decreto de Aprovação Municipal e todos os certificados de regularização ambiental pertinentes ao empreendimento.

Art. 51. Findo o prazo de 02 (dois) anos, a contar da data de registro, caso as obras estejam interrompidas, o município poderá executar o que for necessário, adjudicando ao seu patrimônio a garantia de execução das obras, reservando-se o direito de executar judicialmente o valor da diferença entre o custo das obras atualizado e a garantia apresentada no ato de aprovação.

CAPÍTULO XIII DOS PRAZOS PARA EXECUÇÃO E DA APROVAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Art. 52. O prazo máximo para a execução do loteamento, loteamento de acesso controlado, reparcelamento do solo e condomínio de lotes, definido no cronograma de execução da obra, não poderá exceder a 30 (trinta) meses, observando as seguintes condições:

I - após o registro do loteamento, loteamento de acesso controlado, reparcelamento do solo e condomínio de lotes, o empreendedor terá prazo máximo de 30 dias para solicitar o Alvará de Urbanização;

II - prazo de 6 (seis) meses para início da execução da obra e/ou serviços, contado a partir da data de expedição do Alvará de Urbanização;

III - prazo de 30 (trinta) meses para conclusão das obras e serviços, contado a partir da data de expedição do Alvará de Urbanização.

§1º Quando o período necessário à conclusão das obras e serviços de infraestrutura demandar tempo superior ao previsto no cronograma inicial, poderá ser deferida sua prorrogação por mais 12 (doze) meses, de acordo com o novo cronograma proposto pelo empreendedor, a ser aprovado pela autoridade municipal competente, com pelo menos 30 dias de antecedência em relação ao término do prazo do cronograma inicial e acompanhado das devidas garantias.

§2º Caso não sejam observados os prazos previstos neste artigo, o Município decretará a caducidade do ato de aprovação do projeto de parcelamento.

§3º Em caso de não execução ou de execução incompleta do loteamento, loteamento de acesso controlado, reparcelamento do solo e condomínio de lotes, o



Prefeitura Municipal de **RIBEIRÃO DAS NEVES**

Administração 2021 - 2024

Município poderá executar as obras, cobrando do responsável, por meios administrativos ou judiciais, os custos das obras acrescidos de 20% (vinte por cento) a título de Taxa de Administração, sem prejuízo da possibilidade de aplicação do procedimento previsto na Lei Federal.

§4º A execução do loteamento, loteamento de acesso controlado, reparcelamento do solo e condomínio de lotes poderá ser feita em etapas, detalhadas no cronograma de execução da obra e termo de compromisso, de acordo com as seguintes exigências:

I - detalhamento das etapas de execução da obra no memorial descritivo que acompanha o projeto, com a respectiva identificação dos lotes e a descrição dos equipamentos urbanos e comunitários a serem executados em cada uma das etapas, quando for o caso;

II - desenho com a demarcação das áreas referentes às etapas de execução da obra;

III - identificação dos lotes dados em garantia por cada etapa de execução da obra.

§5º A execução em etapas do loteamento, loteamento de acesso controlado, reparcelamento do solo e condomínio de lotes deverá assegurar o perfeito uso dos equipamentos urbanos e comunitários implantados e a integração do parcelamento do solo com a malha urbana existente para considerar-se concluída cada etapa.

Art. 53. Com base no disposto na legislação federal de parcelamento do solo urbano, na legislação ambiental vigente, nesta lei e no Plano Diretor, entende-se como aprovação do empreendimento:

I - a aprovação pelo órgão de planejamento urbano municipal, das obras de urbanização exigidas nesta Lei, com emissão de decreto municipal de aprovação e expedição do Alvará de Urbanização de acordo com o Cronograma de Obras e termo de compromisso de que trata esta Lei;

II - a verificação do pleno atendimento das condições estabelecidas no processo de licenciamento ambiental;

III - a verificação do pleno atendimento de condições especiais eventualmente estabelecidas pelo órgão de planejamento urbano municipal, em função do disposto no art. 8º desta lei.

Parágrafo único. Concluídas as obras de urbanização e atendidas as demais condições discriminadas neste artigo, deverá o empreendedor solicitar ao órgão de planejamento urbano municipal o termo de recebimento de obras parcial ou definitivo.

CAPÍTULO XIV DAS OBRAS DE URBANIZAÇÃO

Art. 54 os empreendedores de loteamento, loteamento de acesso controlado, condomínio de lotes e reparcelamento do solo, caberão os encargos técnicos e

Rua Ari Teixeira da Costa, 1.100 – Savassi – Ribeirão das Neves – CEP: 33.880-630



Prefeitura Municipal de **RIBEIRÃO DAS NEVES**

Administração 2021 - 2024

financeiros de execução dos seguintes serviços e obras de urbanização, definidas no cronograma de obras e termo de compromisso do loteamento, considerando ainda a infraestrutura urbana básica definida a seguir:

- I - abertura do sistema viário do loteamento, inclusive das vias de acesso ao mesmo, dotado de sinalização de tráfego completa (vertical, horizontal e demais necessárias ao empreendimento), da infraestrutura básica, bem como toda terraplanagem decorrente do projeto aprovado;
- II - demarcação dos lotes, quadras, logradouros e áreas de domínio público, com a colocação de marcos padronizados, conforme as normas do IBGE;
- III - o fechamento, com cerca ou muro, das áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários e a áreas verdes de uso público, bem como das APPs e outras áreas de proteção ambiental de propriedade pública;
- IV - execução do sistema de drenagem pluvial;
- V - execução do sistema de escoamento e lançamento de esgotamento sanitário;
- VI - execução do sistema de abastecimento de água;
- VII - instalação de dispositivos específicos para coleta e/ou disposição final do lixo, quando couber, a critério dos órgãos municipais competentes;
- VIII - pavimentação das vias de circulação e outros logradouros públicos, assentamento de meios-fios e sarjetas;
- IX - realização de obras necessárias para a contenção de taludes resultantes de terraplanagem;
- X - execução das redes de energia elétrica e iluminação pública;
- XI - manutenção da infraestrutura básica e das áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários, até a liberação total do parcelamento;
- XII - arborização das vias e outros logradouros públicos.

§1º Todos os serviços e obras de urbanização de que tratam os incisos acima, deste artigo, deverão ser executados conforme os projetos aprovados e as normas, especificações e a fiscalização se dará pelos órgãos fiscalizadores de cada projeto.

§2º A execução dos serviços de terraplanagem, compreendendo cortes, aterros, contenção de taludes, compactação e outros, deverá ser executada, obrigatoriamente, no período seco (estiagem das chuvas).

Art. 55. Observadas as características do parcelamento do solo, o Órgão de planejamento urbano municipal poderá complementarmente exigir do loteador a execução de outras obras não previstas nesta lei, que sejam consideradas necessárias.



Prefeitura Municipal de **RIBEIRÃO DAS NEVES**

Administração 2021 - 2024

CAPÍTULO XV DO REPARCELAMENTO

Art. 56. É a alteração de parte ou de todo do loteamento que implique alteração do sistema viário oficial, do percentual de transferência destinado a implantação de equipamento comunitário e Áreas Verdes de Uso Público aplicado no ato de aprovação, sem prejuízo do percentual de transferência obrigatório dessas áreas.

Art. 57. A documentação exigida para essa modalidade de parcelamento do solo está elencada no Capítulo VI.

CAPÍTULO XVI DA MODIFICAÇÃO DO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 58. Para efeitos desta lei, considera-se modificação do parcelamento do solo urbano a divisão ou alteração das dimensões de lotes pertencentes a parcelamento aprovado que resultem em nova configuração dos lotes, sem alteração do sistema viário oficial, do percentual de transferência destinado a implantação de equipamento comunitário e Áreas Verdes de Uso Público aplicado no ato de aprovação.

Art. 59. A modificação do parcelamento do solo poderá ser feita por meio de remembramento e desdobro ou pela junção de mais de uma destas modalidades.

§1º Considera-se remembramento a união de dois ou mais terrenos para formação de novo terreno com frente para via pública veicular oficial já existente, sem abertura de novas vias nem o prolongamento das vias já existentes.

§2º Considera-se desdobro a divisão de lote resultante de parcelamento aprovado ou regularizado, para formação de novos lotes, sem abertura de novas vias nem prolongamento das vias já existentes.

Seção I Do Remembramento

Art. 60. Considera-se remembramento o agrupamento de glebas ou lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário oficial.

§1º Os requerimentos para aprovação de remembramentos deverão ser acompanhados dos documentos citados nos incisos III ao VI, do art. 36, desta lei, e projetos dos imóveis a serem remembrados.

§2º Os projetos deverão indicar, no mínimo:

I - projeto georreferenciado, no sistema de coordenadas UTM, Fuso 23, Sul, MC: - 45º, no Sistema Geodésico de referência, SIRGAS 2000, na escala de 1:1.000.

II - a situação dos imóveis na malha viária pública;

III - a quadra e a numeração dos lotes a serem remembrados;





Prefeitura Municipal de **RIBEIRÃO DAS NEVES**

Administração 2021 - 2024

IV - o remembramento pretendido, com as dimensões e áreas resultantes e um quadro resumo dos mesmos.

Art. 61. O terreno resultante de qualquer remembramento que inclua gleba é considerado gleba, ficando sua ocupação e parcelamento futuros sujeitos às transferências dispostas nesta Lei e demais normas aplicáveis.

Art. 62. O Órgão de planejamento urbano municipal poderá autorizar o remembramento de terrenos situados em zonas distintas, sem implicar alteração da delimitação das zonas.

Seção II Do Desdobro

Art. 63. O desdobro constitui-se em modificação de parcelamento do solo já aprovado ou regularizado, não implicando a execução de obras de urbanização ou a transferência de áreas para o Município.

§1º O interessado deverá apresentar o requerimento para aprovação de desdobro, que deverão ser acompanhados dos documentos citados nos Incisos III ao VI desta lei e projetos, contendo no mínimo:

I - projeto georreferenciado, no sistema de coordenadas UTM, Fuso 23, Sul, MC: - 45º, no Sistema Geodésico de referência, SIRGAS 2000, na escala de 1:1.000.

II - certidão atualizada da matrícula do terreno e certidão de ônus reais, expedidas pelo Cartório de Registro de Imóveis competente.

III - certidão negativa de débitos sobre o imóvel.

§2º deverá observar a modulação mínima do lote para o zoneamento em que situa a sua geometria.

Art. 64. Aplica-se, no que couber, ao desdobro o disposto nesta lei.

CAPÍTULO XVII DO DESMEMBRAMENTO

Art. 65. Desmembramento constitui-se na definição disposta no art. 4º § 1º, desta lei.

Art. 66. O desmembramento poderá estar sujeito ao cumprimento de diretrizes, as quais poderão, entre outras exigências, incluir a reserva de áreas *non aedificandi* para futura implantação ou ampliação de sistema viário, bem como a recusa do desmembramento, indicando o loteamento como condição para parcelamento da gleba.

Art. 67. Os requerimentos para aprovação de desmembramentos deverão ser acompanhados de projetos e documentação.





Prefeitura Municipal de **RIBEIRÃO DAS NEVES**

Administração 2021 - 2024

§1º O interessado deverá apresentar para o imóvel a ser desmembrado no mínimo:

I - certidão atualizada da matrícula do terreno e certidão de ônus reais, expedidas pelo Cartório de Registro de Imóveis competente.

II - certidão negativa de débitos sobre o imóvel;

III - projeto de desmembramento georreferenciado, no sistema de coordenadas UTM, Fuso 23, Sul, MC: -45°, no Sistema Geodésico de referência, SIRGAS 2000, na escala de 1:1.000, contendo também:

a) a localização das vias públicas e lindeiras ao terreno que se pretende desmembrar;

b) a indicação do tipo de uso predominante no local;

c) as dimensões e a altimetria, com curvas de nível de 1m em 1m, do terreno a ser desmembrado, com referências planialtimétrica do plano diretor do município;

d) planta de isodeclividade, na escala de 1:1.000 (um para mil), onde deverão ser caracterizadas as áreas com declividade: igual ou inferior a 15% (quinze por cento); superior a 15% (quinze por cento) e igual ou inferior a 30% (trinta por cento); superior a 30% (trinta por cento) a igual ou inferior a 47% (quarenta e sete por cento) e superior a 47% (quarenta e sete por cento);

e) a indicação em planta da configuração geométrica instituída em registro cartorial e da divisão de lotes pretendida na área, com as dimensões e numerações dos lotes resultantes e um quadro resumo dos mesmos;

f) localização das faixas de domínio, faixas de servidão e demais áreas non aedificandi e APP, quando ocorrerem.

§2º Nos projetos de desmembramentos, além da observância do disposto nesta Lei, deverão ser observadas as seguintes condições:

I - a modulação mínima para o zoneamento em que situa a sua geometria;

II - a relação entre a testada e a profundidade máxima do lote é igual a 05 (cinco) vezes.;

III - nas porções de terreno com declividade entre igual ou superior a 30% (trinta por cento) a inferior a 47% (quarenta e sete por cento), deverá apresentação de laudo Geológico Geotécnico, emitido por profissional habilitado, que ateste a viabilidade do desmembramento no local, acompanhado de ART - Anotação de Responsabilidade Técnica;

§3º Não serão admitidos desmembramentos de terrenos com declividade superior a 47% (quarenta e sete por cento).



Prefeitura Municipal de **RIBEIRÃO DAS NEVES**

Administração 2021 - 2024

Art. 68. Nos desmembramentos de glebas ou lotes com área igual ou superior a 10.000,00m² (dez mil metros quadrados), deverá ser transferida ao Município como área para implantação de equipamentos urbanos, comunitários o equivalente a, no mínimo, 15% (quinze por cento) da área total desmembrada, observado o seguinte:

I - nos casos em que a área total a ser desmembrada for maior que 10.000,00 m² (dez mil metros quadrados) e menor ou igual a 20.000,00 m² (vinte mil metros quadrados), a transferência poderá ser cumprida mediante depósito em espécie à ordem do Município em estabelecimento oficial de crédito que assegure atualização monetária, ou transferência de terreno, de acordo com o planejamento do Município;

II - nos casos em que a área total a ser desmembrada for superior a 20.000,00 m² (vinte mil metros quadrados), será obrigatória a transferência de área em terreno.

§1º O benefício da isenção de transferência de terreno a que se refere o inciso I, deste artigo, será concedido apenas 1 (uma) vez ao interessado na mesma gleba.

§2º Aplica-se à área a ser transferida, no que couber, o disposto nesta Lei.

§3º A área a ser transferida poderá localizar-se no terreno a ser desmembrado ou fora dele, em área aprovada pelo órgão de planejamento urbano, sem prejuízo do disposto no parágrafo 2º deste artigo.

§4º No caso de impossibilidade de a transferência de área ocorrer no terreno a ser desmembrado, ou em terreno distinto, a transferência poderá ser consubstanciada no pagamento, pelo requerente, de terreno ou parte de terreno declarado de utilidade pública pelo Município para fins de desapropriação.

§5º Havendo interesse público e em conformidade com o planejamento viário do Município, a área objeto de transferência, poderá, a critério do órgão de planejamento urbano, ser total ou parcialmente destinada a futura ampliação ou implantação de sistema viário e para implantação de Habitação de Interesse Social.

§6º Quando da análise do projeto, será definida a natureza e a destinação da área a ser doada, de acordo com a demanda por equipamentos comunitários e áreas verdes de uso público.

§7º A transferência ou pagamento em espécie, conforme aplicável, será condição necessária para a finalização do processo de aprovação do desmembramento.

§8º As áreas transferidas ao Município em razão do desmembramento deverão atender aos parâmetros urbanísticos mínimos permitidos para o zoneamento em que se localize, conforme disposto no Plano Diretor.

Art. 69. Aplicam-se aos desmembramentos, no que couber, as disposições gerais estabelecidas nesta lei para os loteamentos.

TÍTULO I DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO



Prefeitura Municipal de **RIBEIRÃO DAS NEVES**

Administração 2021 - 2024

CAPÍTULO I DO MACROZONEAMENTO MUNICIPAL

Art. 70. O Macrozoneamento orienta as normas de parcelamento, uso e ocupação do solo, além de delimitar a divisão do território em função das características geoambientais, do patrimônio cultural e natural, da capacidade de adensamento e de infraestrutura, da localização de atividades econômicas e da oferta de produção habitacional.

Parágrafo único. O Macrozoneamento do município de Ribeirão das Neves, constante no Plano Diretor Municipal, compreende as seguintes Macrozonas:

I - Macrozona Rural - MZR;

II - Macrozonas de Proteção Ambiental - MZPA;

III - Macrozona Urbana - MZU.

Art. 71. A Macrozona Rural - MZR compreende as áreas destinadas aos usos rurais localizadas fora do perímetro urbano do Município, assim como as áreas onde estão localizados importantes ativos de patrimônio ambiental.

Art. 72. As Macrozonas de Proteção Ambiental - MZPA compreendem as áreas urbanas e rurais do território do Município onde há interesse municipal e metropolitano na conservação e preservação do Meio Ambiente.

Parágrafo único. As Macrozonas de Proteção Ambiental estão divididas nas seguintes zonas, constantes no Plano Diretor Municipal, Anexo IX - Mapa de Zoneamento:

I - Zona de Proteção Ambiental 1 - ZP1;

II - Zona de Proteção Ambiental 2 - ZP2.

Art. 73. A Macrozona Urbana - MZU compreende as áreas do território municipal onde há ou pode haver um modelo urbano de desenvolvimento do território, considerando as características de ocupação e uso do solo.

§1º A Macrozona Urbana está dividida nas seguintes zonas, constantes no Plano Diretor Municipal, Anexo IX - Mapa de Zoneamento:

I - Zona de Densidade 1 - ZD1; que se divide em:

a) Zona de Densidade 1 A - ZD1A;

b) Zona de Densidade 1 B - ZD1B;

II - Zona de Densidade 2 - ZD2;

III - Zona de Densidade 3 - ZD3;



Prefeitura Municipal de **RIBEIRÃO DAS NEVES**

Administração 2021 - 2024

- IV - Zona de Densidade 4 - ZD4;
- V - Zona de Densidade 5 - ZD5;
- VI - Zona de Estruturação Urbana - ZEU;
- VII - Zona Especial de Interesse Social - ZEIS;
- VIII - Zona de Grandes Equipamentos - ZGE; e
- IX - Zona de Desenvolvimento Econômico – ZDEM.

§2º Os parâmetros urbanísticos para cada zona urbana, são os definidos no Anexo XI, do Plano Diretor vigente, e do uso e ocupação do solo, estão definidos no Anexo II, desta lei.

§3º Quando o lote ou gleba a edificar estiver situado em mais de uma das zonas definidas nesta lei, ficará facultado ao proprietário qual dos zoneamentos incidentes será adotado, desde que este zoneamento não seja Zona de Proteção ou Zona de Desenvolvimento Econômico Industrial.

CAPÍTULO II DO USO DO SOLO

Seção I Das Categorias de Uso do Solo

Art. 74. Os usos do solo no município de Ribeirão das Neves compreenderão as seguintes categorias:

I - Uso Residencial que se divide em:

a) Uso Residencial 1 - UR1: uso residencial unifamiliar entendido como uma única unidade residencial em um lote ou conjunto de lotes;

b) Uso Residencial 2 - UR2: uso residencial multifamiliar sob a forma de duas ou mais residências, construída em um lote ou conjunto de lotes, com no máximo dois pavimentos;

c) Uso Residencial 3 - UR3: uso residencial multifamiliar sob a forma de duas ou mais residências, construída em um lote ou conjunto de lotes, com mais de dois pavimentos e que não se enquadre no Uso Residencial 4;

d) Uso Residencial 4 - UR4: uso residencial multifamiliar sob a forma de conjunto residencial multifamiliar, vertical ou horizontal, conforme disposto no Plano Diretor Municipal.

II - Uso Residencial Misto que se divide em:





Prefeitura Municipal de **RIBEIRÃO DAS NEVES**

Administração 2021 - 2024

a) Uso Residencial Misto 1 - URM1: uso residencial unifamiliar misto, convivendo com atividades de comércio, varejista e atacadista, e de prestação de serviços;

b) Uso Residencial Misto 2 - URM2: uso residencial multifamiliar misto, sob a forma de duas ou mais unidades residenciais, convivendo com atividades comerciais, varejista e atacadista, e de prestação de serviços com no máximo dois pavimentos;

c) Uso Residencial Misto 3 - URM3: uso residencial multifamiliar misto, convivendo com atividades comerciais, varejista e atacadista, e de prestação de serviços com mais de dois pavimentos e que não se enquadre no Uso Residencial Misto 4;

d) Uso Residencial Misto 4 - URM4: uso residencial multifamiliar misto sob a forma de conjunto residencial multifamiliar, convivendo com atividades comerciais, varejista e atacadista, e de prestação de serviços.

III - Uso comercial que se divide em:

a) Comércio 1 - C1, aquele destinado ao exercício das atividades comerciais de pequeno porte, varejista e atacadista com área máxima construída de 360 m²;

b) Comércio 2 - C2, aquele destinado ao exercício das atividades comerciais, varejista e atacadista, com área construída superior a 360 m²;

c) Comércio Especial - CE: aquele destinado ao exercício das atividades comerciais de maior porte, comércio varejista, atacadista, e de estocagem em geral, consideradas de impacto sobre a vizinhança e o meio ambiente, e de risco para a saúde e a segurança da população, e que estarão sujeitas a licenciamento ambiental, sem limitação de área construída.

IV - Uso de Prestação de Serviços que se divide em:

a) Serviço 1 - S1: aquele destinado ao exercício das atividades de prestação de serviço de pequeno porte, com área máxima construída de 360 m²;

b) Serviço 2 - S2, aquele destinado ao exercício das atividades de prestação de serviço de médio e grande porte, com área construída superior a 360 m²;

c) Serviço 3 - S3, aquele destinado ao exercício das atividades de prestação de serviço, sem limite de área construída, voltados a serviços de recreação e lazer integrados a atividades relacionadas ao turismo ecológico e/ou rural, serviços de hospedagem em geral, atividades agropastoris e de manufaturas, comércio ou prestação de serviços a elas ligadas, e outros similares;

d) Serviços Especiais - SE, aquele destinado ao exercício das atividades de prestação de serviço, que podem gerar impacto sobre a vizinhança e o meio ambiente, com relação a alguma forma de poluição, ou à segurança, ou ao volume de tráfego gerado, e que estarão sujeitos ao licenciamento ambiental, sem limitação de área construída.

V - Uso Institucional que se divide em:



Prefeitura Municipal de **RIBEIRÃO DAS NEVES**

Administração 2021 - 2024

i) projeto da rede distribuição de energia elétrica e iluminação pública, contemplando desenhos, memoriais e acompanhada da manifestação da concessionária local indicativa da viabilidade e prazo/previsão para o atendimento, na hipótese de aprovação; o projeto deverá ser submetido à aprovação da concessionária destes serviços no município.

j) projeto e sinalização de trânsito completo (vertical, horizontal e demais necessárias ao empreendimento); o projeto deverá ser aprovado pela Secretaria de Trânsito Municipal.

l) projeto básico proposto sobre área de equipamentos prevendo a infraestrutura básica de apoio aos sistemas de coleta e manejo de resíduos sólidos urbanos, resíduos de construção de civil e a coleta seletiva, seguindo as Diretrizes constantes no Plano de Saneamento Municipal;

m) projeto paisagístico e de arborização dos canteiros e logradouros públicos, com desenhos e memorial; O projeto deverá ser aprovado pela Secretaria de Meio Ambiente Municipal.

n) projeto de numeração oficial;

o) termo de responsabilidade de fiscalização, manutenção e conservação das áreas de domínio público, instituídas com a aprovação do parcelamento, bem como dos equipamentos e dispositivos de sua identificação e delimitação, até o momento de sua entrega total ao poder público.

§1º O memorial descritivo do projeto urbanístico deverá consistir e conter, no mínimo:

I - descrição sucinta do loteamento, loteamento de acesso controlado, reparcelamento do solo e condomínio de lotes, com as suas características e ocupação de uso pretendido, observadas as Diretrizes Urbanísticas expedidas;

II - descrição das áreas públicas que passarão para o domínio do município no ato do registro do loteamento, loteamento de acesso controlado, reparcelamento do solo e condomínio de lotes, conforme definidas nesta lei, com suas áreas, dimensões e confrontações;

III - enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, porventura já existentes no loteamento, loteamento de acesso controlado, reparcelamento do solo e condomínio de lotes e adjacências;

IV - descrição de todos os lotes, com suas áreas, dimensões e confrontações;

V - descrição das áreas remanescentes, quando ocorrerem;

VI - cronograma físico e financeiro de obras, apresentando o custo total de implantação do empreendimento, respeitado o prazo máximo de 4 (quatro) anos, de acordo com a Lei Federal;



Prefeitura Municipal de **RIBEIRÃO DAS NEVES**

Administração 2021 - 2024

VII - um quadro síntese do loteamento, loteamento de acesso controlado, condomínio de lotes e reparcelamento do solo, contendo, além da indicação da extensão total de vias e do número de lotes, a indicação das seguintes áreas, com os respectivos percentuais de participação no conjunto:

- a) área destinada ao sistema viário (vias veiculares, vias de pedestres e ciclovias);
- b) área destinada aos lotes;
- c) área destinada aos equipamentos comunitários;
- d) áreas destinadas a áreas verdes de uso público;
- e) área destinada a equipamentos urbanos, quando previstos;
- f) área correspondente aos terrenos remanescentes, quando ocorrerem;
- g) áreas destinadas à preservação ambiental permanente;
- h) áreas de interesse social (HIS), quando houver;
- i) área total da gleba loteada.

§2º O projeto geométrico do sistema viário do empreendimento deverá ser elaborado observando as normas da ABNT específicas a estes projetos e normas de acessibilidade e deverá conter, no mínimo:

- a) o layout do sistema de vias do empreendimento, conforme estabelecido por essa lei e em consonância com as diretrizes e conceitos indicados no Plano Diretor Municipal;
- b) as dimensões lineares e angulares das vias componentes, com a indicação de raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais;
- c) os perfis longitudinais de todas as vias de circulação e praças tirados das linhas dos eixos de cada logradouro na escala 1:1.000 (um para mil) horizontal e 1:100 (um para cem) vertical;
- d) as seções transversais das praças e do sistema viário, na escala 1:200 (um para duzentos);
- e) a indicação dos marcos de alinhamentos e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
- f) referências das normas técnicas da ABNT e leis observadas para sua elaboração;

§3º Todos projetos componentes do processo de aprovação do loteamento, quando aplicável, deverão:





Prefeitura Municipal de **RIBEIRÃO DAS NEVES**

Administração 2021 - 2024

a) Institucional 1 - I1 compreende os espaços e instalações destinados à Administração Pública e às atividades de educação, cultura, saúde, assistência social, religião e lazer, com área máxima construída de 750 m²;

b) Institucional 2 - I2 compreende os espaços e instalações destinados à Administração Pública e às atividades de educação, cultura, saúde, assistência social, religião e lazer, sem limitação de área construída.

VI - Uso Industrial que se divide em:

a) Industrial 1 - IND1: compreende atividades de manufatura e transformação industrial, cujo processo produtivo seja compatível com as atividades do meio urbano, podendo conviver com as demais categorias de uso, sujeitas a licenciamento ambiental de acordo com a legislação ambiental vigente e a estudos de impacto de vizinhança, com área máxima construída de 1000m²;

b) Industrial 2 - IND2: compreende atividades de manufatura e transformação industrial, cujo processo produtivo seja compatível com as atividades do meio urbano, podendo conviver com as demais categorias de uso, sujeitas a licenciamento ambiental de acordo com a legislação vigente, normas de segurança e a estudos de impacto de vizinhança, com área construída entre 1000 m² e 5.000 m²;

c) Industrial 3 - IND3: compreende atividade industrial, que implica no estabelecimento de padrões específicos referentes a posicionamento, ocupação e operação, sujeitas a licenciamento ambiental de acordo com a legislação vigente, normas de segurança e a estudos de impacto de vizinhança, com área construída superior a 5.000m².

Art. 75. Caberá ao Fiscal de Obras e Posturas avaliar, para efeito de licenciamento do uso do solo, se a atividade a ser instalada está de acordo com a legislação municipal.

Seção II **Do Licenciamento do Uso do Solo**

Art. 76. As categorias de uso do solo descritas nesta Lei, ressalvadas as condições estabelecidas para as atividades sujeitas a regularização ambiental e à apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança, serão licenciadas de acordo com o disposto nos Anexos desta lei.

§1º Acompanhando as constantes alterações e adequações que são executadas sobre o aparato legal e normativo ambiental e urbanístico, o Decreto de enquadramento dos empreendimentos, indicativo das reconduções mencionadas no caput deverá ser permanentemente atualizado e republicado pelo Poder Executivo Municipal, sempre que necessário.

§2º A classificação, a modalidade de regularização ambiental aplicável sobre o empreendimento ou atividade e a esfera que o procedimento incorrerá deve ser definida observando o disposto pela legislação e normas ambientais vigentes.



Prefeitura Municipal de **RIBEIRÃO DAS NEVES**

Administração 2021 - 2024

§3º A critério do interessado, as diretrizes gerais aplicáveis para a regularização ambiental do empreendimento ou atividade, incluindo as atividades acessórias a estes, poderão ser expedidas pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente por meio da requisição de Consulta Prévia Ambiental.

Seção III Da Conformidade de Uso

Art. 77. O uso do imóvel no Município de Ribeirão das Neves será classificado como:

I - "uso conforme" quando se enquadrar nas categorias de uso permitidas na zona onde o imóvel estiver localizado;

II - "uso não conforme" quando não se enquadrar nas categorias de uso permitidas na zona onde o imóvel estiver localizado.

§1º O "uso não conforme" será tolerado para os casos de regularização da edificação e da licença de funcionamento desde que atenda aos seguintes requisitos:

I - seja comprovada sua Inscrição no Cadastro Mobiliário do Município até a data de aprovação desta lei;

II - sejam respeitadas as normas estabelecidas pelos órgãos ambientais competentes com relação às condições de instalação e de operação da atividade;

III - sejam cumpridas as exigências do órgão municipal competente e Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo, ouvido ainda o COPLAN quando a atividade exigir o Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV.

§2º O descumprimento das condições acima impedirá a emissão da licença de funcionamento da atividade e as demais sanções cabíveis.

§3º Em caso de transferência de titularidade ou constituição de uma nova empresa, esta terá direito ao uso não conforme tolerado, desde que esteja exercendo a mesma atividade ou atividade similar.

CAPÍTULO IV DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Seção I Dos Critérios e Parâmetros de Ocupação do Solo

Art. 78. Os parâmetros urbanísticos de ocupação do solo urbano deverão seguir as definições do novo Plano Diretor, além das definições desta lei.

Art. 79. Afastamentos Laterais e de Fundo são as distâncias horizontais entre a edificação e as divisas laterais e de fundo do terreno a edificar, medidas perpendicularmente a estas divisas.





Prefeitura Municipal de **RIBEIRÃO DAS NEVES**

Administração 2021 - 2024

Art. 80. Afastamento Frontal é a distância horizontal entre a edificação e o alinhamento do terreno com a via pública de acesso, medida perpendicularmente ao alinhamento.

Art. 81. Os Afastamentos Laterais, de Fundo e Frontal, para os diferentes zoneamentos, deverão atender ao disposto no Anexo III, desta lei.

§1º Quando existir faixa non aedificandi, o afastamento frontal mínimo obrigatório será medido a partir da faixa.

§2º Poderá ser exigido afastamento frontal de dimensão superior ao estabelecido no caput deste artigo, como medida mitigadora de impacto da atividade a ser instalada na edificação.

Art. 82. Os afastamentos laterais e de fundo, além do disposto nesta lei e no Código de Obras, deverão observar as seguintes condições:

I - poderão ser dispensados desde que:

a) a altura da edificação na divisa não seja maior que 6,00m (seis metros), medidos em relação ao nível médio do terreno, no trecho edificado;

b) para o uso não residencial e misto na Zona de Densidade 4 - ZD4 e nas vias arteriais, coletoras e rodovias das demais zonas, a altura na divisa poderá ser de 10,00 m (dez metros).

c) não haja vãos de iluminação e ventilação, bem como terraços, abrindo para o terreno vizinho;

Seção II Das Vagas de Estacionamento

Art. 83. Os estacionamentos para veículos serão obrigatórios nas edificações da Zona Urbana, nas seguintes proporções mínimas:

I - (uma) vaga no mínimo, para cada unidade residencial nas edificações destinadas a categorias de uso residencial;

II - (uma) vaga para cada 100,00 m² (cem metros quadrados), ou fração, da área útil de edificação ou parte de edificação destinada a categorias de uso comercial, prestação de serviços, industrial e institucional.

§ 1º Entende-se como área útil de uma edificação, para efeito deste artigo, a área decorrente da aplicação dos Coeficientes de Aproveitamento previstos no Plano Diretor.

§ 2º Nas edificações de usos diversificados deverão ser consideradas cumulativamente as proporções estabelecidas nesse artigo para os usos definidos.





Prefeitura Municipal de **RIBEIRÃO DAS NEVES**

Administração 2021 - 2024

§ 3º As vagas, circulações e espaços de espera dos estacionamentos de que trata este artigo deverão ainda atender ao disposto no Código de Obras do Município.

CAPÍTULO VI DA EXIGÊNCIA DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Art. 84. O Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV se aplica aos empreendimentos e às atividades considerados como de impacto, previstos nesta lei, mesmo quando sua implantação constar como permitida na zona urbana, para efeito de obtenção de licenças para construção, ampliação, regularização ou de funcionamento.

§1º O EIV deve considerar a interferência do empreendimento ou da intervenção urbanística na estrutura urbana, nas condições de funcionamento da infraestrutura e dos serviços urbanos, na paisagem, na ambiência e nas condições de vida da população residente em sua área de influência.

Art. 85. A aprovação de projetos para os empreendimentos considerados como de impactos, previstos nesta Lei, assim como o licenciamento de sua construção, ampliação, regularização ou de funcionamento, será condicionada à aprovação do EIV.

§1º No caso de construção ou ampliação, o EIV deverá preceder a aprovação do projeto arquitetônico e a emissão do respectivo Alvará de Construção.

§2º Para os fins do disposto neste artigo, nos casos em que o empreendimento já possua EIV aprovado, considera-se ampliação o aumento da área construída do empreendimento, em 15% ou mais, em relação ao projeto arquitetônico aprovado ou em regularização.

§3º No caso de regularização, o EIV deverá preceder a emissão do respectivo Alvará de Regularização e concessão da Certidão de Baixa e Habite-se.

§4º No caso de funcionamento, o EIV deverá preceder a emissão do respectivo Alvará de Localização e Funcionamento.

Art. 86. O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) será analisado pelo poder executivo, através da Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo, aprovado e deliberado pelo Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano (COPLAN).

Parágrafo único. A aprovação do EIV será formalizada através da emissão de Deliberação do COPLAN, na qual estarão estipuladas as medidas mitigadoras e compensatórias a serem cumpridas pelo empreendedor.

Art. 87. A Certidão de Baixa e Habite-se somente será emitida mediante comprovação do cumprimento das medidas definidas na Deliberação do COPLAN, que aprova o EIV.

§1º A comprovação do cumprimento das medidas mitigadoras, compensatórias e de potencialização será atestada através do Termo de Cumprimento do EIV.



Prefeitura Municipal de **RIBEIRÃO DAS NEVES**

Administração 2021 - 2024

§2º Para os casos de Parcelamento do Solo, o Termo de Cumprimento do EIV será exigido para liberação do termo de recebimento de obras do loteamento.

§3º Em caso de Habite-se Parcial o empreendedor deverá quitar o valor da medida compensatória correspondente a proporção da área a ser concedido o Habite-se, bem como realizar as medidas mitigadoras correspondente à área do Habite-se Parcial.

Art. 88. A elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança não substitui a elaboração e a aprovação do Estudo de Impacto Ambiental - EIA, requerido nos termos da legislação ambiental.

Art. 89. O Termo Referência para elaboração do EIV, a tramitação, os prazos para análise do EIV e o Grau de Impacto Urbano serão definidos através de regulamentação específica.

Parágrafo único. O empreendimento que não é passível de EIV mas que apresente impacto no sistema viário, no momento da aprovação do projeto a critério do analista, será solicitado a aprovação do Relatório de Impacto de Circulação - RIC ou da sua dispensa pelo órgão municipal responsável pelo trânsito.

Art. 90. Estão sujeitos à elaboração de EIV os seguintes empreendimentos potencialmente causadores de impacto urbanístico:

I - todas as atividades que para a sua instalação estejam condicionadas ao EIV, conforme disposto no Anexo IV, desta Lei Complementar;

II - os de uso residencial multifamiliar que tenham mais de 50 (cinquenta) unidades habitacionais;

III - os de uso residencial misto com área construída igual ou superior a 2.500 m²;

IV - os de uso comercial, de serviços e industrial com área construída igual ou superior a 5.000 m²;

V - os de uso institucional com área construída igual ou superior 750 m²;

VI - posto de gasolina e loja (s) de conveniência, quando houver, independente da área construída;

VII - espaço de shows e centro de convenções, independente da área utilizada;

VIII - casa de festas e eventos (salão de festas) com área construída igual ou superior a 360 m²;

IX - os destinados a atividades religiosas com área construída igual ou superior a 750 m²; e



Prefeitura Municipal de **RIBEIRÃO DAS NEVES**

Administração 2021 - 2024

X - parcelamento do solo.

Parágrafo único. Outras atividades ou empreendimentos que apresentem áreas inferiores às descritas nos incisos do Artigo 90 poderão estar sujeitos ao Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV caso seja detectada a necessidade pelos integrantes do COPLAN ou pelo órgão de planejamento municipal.

Art. 91. O valor das ações, projetos, obras e serviços a serem realizados como medida compensatória, devendo ser paga pelo proprietário ou empreendedor, serão calculados pelo órgão de planejamento urbano municipal conforme descrito abaixo:

I - para os empreendimentos de uso residencial e não residencial, será utilizada a seguinte fórmula $C = VE \times GI$, onde:

a) C = Valor da Compensação;

b) VE = Valor do Empreendimento, calculado a partir da seguinte fórmula:
 $VE = (AC \times VC) + (AT \times VT)$;

c) AC = Área Total Construída;

d) VC = Valor do metro quadrado da construção, calculado com base no Custo Unitário Básico de Construção (CUB) informado pelo Sindicato da Indústria da Construção no Estado de Minas Gerais - SINDUSCON -MG;

e) AT = Área Total do Terreno;

f) VT = Valor do metro quadrado do terreno, assim considerado o valor constante da planta de valores fornecida pela Secretaria Municipal de Fazenda de Ribeirão das Neves para fins de lançamento do IPTU;

g) GI = de Grau Impacto Urbano.

II - Para Parcelamento do Solo, $C = (AT \times VT) \times GI$, onde:

a) C = Valor da Compensação;

b) AT = Área Total do Terreno a ser parcelado;

M



Prefeitura Municipal de **RIBEIRÃO DAS NEVES**

Administração 2021 - 2024

c) VT = Valor do metro quadrado do terreno, assim considerado o valor constante da planta de valores fornecida pela Secretaria Municipal de Fazenda de Ribeirão das Neves para fins de lançamento do IPTU;

d) GI = de Grau Impacto urbano.

§1º O Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV deverá conter as informações necessárias ao cálculo do valor das medidas compensatórias.

§2º Nos empreendimentos de uso misto, o empreendedor deverá apresentar no EIV as áreas respectivas para cada um dos usos e serão os valores determinados proporcionalmente.

§3º A destinação da medida compensatória independe de outras compensações previstas em legislação municipal e legislação ambiental.

§4º O valor da medida compensatória será destinado e gerido pelo FUNDURN (Fundo de Desenvolvimento Urbano do Município de Ribeirão das Neves), conforme as decisões acertadas pelo COPLAN no momento da deliberação de aprovação do EIV,





Prefeitura Municipal de **RIBEIRÃO DAS NEVES**

Administração 2021 - 2024

podendo este valor ser somado às outras verbas ou políticas urbanas e/ou sociais desde que seja empregado na área impactada pelo empreendimento.

§5º No ato da quitação da medida compensatória pelo empreendedor, o valor da medida deverá ser atualizado em virtude da variação mensal do valor do metro quadrado da construção, calculado com base no Custo Unitário Básico de Construção (CUB) informado pelo Sindicato da Indústria da Construção no Estado de Minas Gerais - SINDUSCON/MG e da variação anual do Valor do metro quadrado do terreno, assim considerado o valor constante da planta de valores fornecida pela Secretaria Municipal de Fazenda de Ribeirão das Neves para fins de lançamento do IPTU.

§6º A quitação da medida compensatória é condicionante para a emissão do Habite-se Parcial ou Total, e emissão do Alvará de Localização e Funcionamento.

Art. 92. Deverá ser dada publicidade aos documentos integrantes do EIV, que deverão ficar disponíveis para consulta pública no órgão municipal competente.

TÍTULO III DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 93. Constitui infração passível de penalidade toda ação ou a omissão que resulte em inobservância às disposições desta Lei, bem como das demais normas urbanísticas municipais, considerando o grau de comprometimento à segurança de pessoas e bens, ao meio ambiente, à ordem urbanística, ao patrimônio, ao trânsito e ao interesse público.

Art. 94. Será considerado infrator e incorrerá nas penas previstas nesta Lei todo aquele que cometer, mandar, constranger, induzir, coagir ou auxiliar alguém a praticar infração e, ainda, os responsáveis pela execução e fiscalização das normas que, tendo conhecimento da infração, deixarem de autuar o infrator.

Art. 95. Para os fins desta lei, serão considerados responsáveis pela infração, dentre outros:

I - o proprietário do imóvel ou seu possuidor, quando for o caso;

II - o responsável pela obra ou construção;

III - o responsável legal pela atividade econômica;

IV - o responsável pelo parcelamento do solo.

§1º Poderá ser aplicada penalidade a mais de um infrator quando for verificada a corresponsabilidade pelo cometimento da infração.

§2º Responderá solidariamente com o infrator:





Prefeitura Municipal de **RIBEIRÃO DAS NEVES**

Administração 2021 - 2024

I - aquele que, de qualquer modo, concorrer para a prática da infração ou dela se beneficiar;

II - aquele que, de qualquer modo, ainda que por mera omissão, impedir, por si mesmo ou por outrem, a fiscalização regular por parte das autoridades competentes.

Art. 96. Constituem infrações a esta lei:

I - o desrespeito às limitações de uso do solo;

II - o não cumprimento dos parâmetros de ocupação do solo;

III - o desrespeito às demais condições complementares da edificação;

IV - o desrespeito às determinações dos processos de licenciamento ambiental;

V - o desrespeito às determinações do Estudo de Impacto de Vizinhança.

§ 1º As penalidades e suas respectivas formas de aplicação, considerando-se as infrações relativas aos incisos II, III e V deste artigo, além de enquadrarem-se, no que couber, no disposto no Código de Obras, na legislação ambiental municipal, e/ ou no Plano Diretor.

§ 2º As penalidades e suas respectivas formas de aplicação, considerando-se as infrações relativas ao inciso I deste artigo, além de enquadrarem-se, no que couber, no disposto no Código de Obras, na legislação ambiental municipal e/ ou Código de Posturas do Município.

§ 3º Sem prejuízo das penalidades de que trata o § 1º deste artigo, as infrações relativas ao inciso IV estarão sujeitas, no que couber, ao disposto na legislação ambiental municipal.

Art. 97. A infração às disposições desta lei implicará a aplicação das seguintes penalidades, cumulativa ou não:

I - multa simples: pena pecuniária aplicada pelo simples cometimento da infração;

II - multa diária: pena pecuniária cumulativa aplicada conforme o número de dias de persistência da situação de irregularidade;

III - embargo: ato de polícia administrativa de interrupção da execução da obra, atividade ou serviço;

IV - interdição: ato administrativo coercitivo, com apoio de força policial se necessário, para interrupção de atividade ou serviço, nos casos em que as outras sanções não se fizerem suficientes para elidir a situação de irregularidade;

V - apreensão: ato administrativo coercitivo de tomada de bens, máquinas, aparelhos, equipamentos e veículos, com o objetivo de interromper a prática da infração e/ou servir como prova material da mesma;



Prefeitura Municipal de **RIBEIRÃO DAS NEVES**

Administração 2021 - 2024

VI - cassação de licença ou alvará: anulação da validade do documento de licenciamento ou autorização da obra, atividade ou serviço;

VII - demolição: obrigação de remoção ou desfazimento, total ou parcial, de construção ou obra.

§1º Quando o infrator praticar, simultaneamente, duas ou mais infrações, ser-lhe-ão aplicadas cumulativamente as penalidades pertinentes.

§2º A aplicação das penalidades previstas neste artigo não isenta o infrator da obrigação de corrigir, regularizar e/ou reparar a obra, construção, atividade ou dano resultante da infração.

§3º A aplicação das penalidades previstas neste título não impede a aplicação de outras medidas e sanções em razão de infrações à legislação federal, estadual ou a outras normas municipais, bem como não obsta a adoção das medidas judiciais cabíveis visando a regularização da situação e o respeito à ordem urbanística e ao meio ambiente.

Art. 98. O pagamento da multa não implica regularização da situação, nem obsta a continuidade das outras medidas e penalidades decorrentes do poder de polícia administrativa.

§1º A multa será inscrita em dívida ativa e encaminhada para execução fiscal, com as cominações legais, se o infrator não a satisfizer no prazo legal.

§2º Os infratores, cuja multa seja inscrita em dívida ativa, não poderão receber quaisquer quantias ou créditos que tiverem com o Município, participar de licitações, celebrar contratos ou termos de qualquer natureza, receber ou manter autorizações, permissões ou licenças, ou transacionar a qualquer título com a Administração Municipal.

Art. 99. Durante o prazo em que vigorar o embargo ou interdição, somente poderão ser executadas as obras e atividades necessárias à garantia da segurança da construção ou edificação ou dos imóveis vizinhos, devidamente autorizadas pelo Poder Executivo.

Parágrafo único. O cancelamento do embargo ou interdição somente será concedido quando forem eliminadas as causas que o determinaram, estando cumpridas todas as exigências feitas pelos entes competentes e pagas todas as multas pertinentes.

Art. 100. Havendo recusa ou inércia imotivada do infrator ou responsável, o Município poderá proceder às obras de demolição, diretamente ou através de terceiros, devendo o respectivo custo ser ressarcido pelo responsável, acrescido da Taxa de Administração de 20% (vinte por cento).

Art. 101. Em situações de risco iminente à segurança de pessoas, de bens e/ou do meio ambiente, serão reduzidos os prazos das notificações, devendo ser aplicadas todas as sanções cabíveis, ainda que concomitantes, de modo a interromper a prática da infração.





Prefeitura Municipal de **RIBEIRÃO DAS NEVES**

Administração 2021 - 2024

Art. 102. Em caso de reincidência, os valores das multas simples e diárias terão seu valor multiplicado pelo número de vezes que a infração for cometida.

Parágrafo único. Para os fins desta Lei, considera-se reincidência:

I - o cometimento, pelo mesmo infrator ou responsável, pessoa física ou jurídica, de nova infração da mesma natureza, em relação ao mesmo empreendimento, imóvel, obra, atividade ou serviço;

II - a persistência da situação de irregularidade após cada período de 30 (trinta) dias, contados a partir da aplicação da primeira multa.

Art. 103. A regularização do empreendimento, imóvel, obra, atividade ou serviço e o pagamento da multa não isentam a responsabilidade técnica dos profissionais envolvidos, ficando estes sujeitos à suspensão do seu cadastro nos órgãos vinculados ao poder executivo municipal pelo prazo de 01 (um) a 12 (doze) meses, conforme a gravidade da infração, e ainda denúncia junto ao Conselho Profissional competente.

Art. 104. Aplicam-se ao processo administrativo relativo às infrações e penalidades previstas nesta Lei os procedimentos, formas, definições, prazos e demais disposições previstas no Código de Posturas e Código de Obras Municipais no que não contrariar as disposições desta lei.

CAPÍTULO II **DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES RELATIVAS AO PARCELAMENTO DO SOLO**

Art. 105. A execução de parcelamento do solo sem aprovação e licença do Poder Executivo ensejará aplicação das seguintes medidas e penalidades:

I - notificação do responsável para dar início ao processo de regularização do empreendimento no prazo de 15 (quinze) dias a partir da notificação;

II - embargo da obra de implantação do parcelamento ou interdição do parcelamento concluído, com proibição imediata das vendas;

III - multa simples, no valor equivalente a 1% (um por cento) do valor do ITBI da gleba (loteamento) ou lote (desmembramento), objetos de parcelamento irregular, caso não iniciado o processo de regularização no prazo indicado e em caso de descumprimento do embargo ou interdição;

IV - apreensão de bens, máquinas, aparelhos, equipamentos e veículos em uso no local das obras, em caso de descumprimento do embargo ou interdição;

V - multa diária no valor equivalente a 1/10 (um décimo) da multa simples, caso não iniciado o processo de regularização no prazo indicado e em caso de descumprimento do embargo ou interdição.

Art. 106. A execução de parcelamento do solo em desacordo com o projeto aprovado, ou após a caducidade da aprovação, ensejará aplicação das seguintes medidas e penalidades:



Prefeitura Municipal de **RIBEIRÃO DAS NEVES**

Administração 2021 - 2024

I - notificação do responsável para dar início ao processo de regularização do empreendimento no prazo de 15 (quinze) dias a partir da notificação;

II - embargo da obra de implantação do parcelamento ou interdição do parcelamento concluído, com proibição imediata das vendas;

III - multa simples, no valor equivalente a 0,5% (zero vírgula cinco por cento) do valor do ITBI da gleba ou lote objeto de parcelamento, caso não iniciado o processo de regularização no prazo indicado e em caso de descumprimento do embargo ou interdição;

IV - apreensão de bens, máquinas, aparelhos, equipamentos e veículos em uso no local das obras, em caso de descumprimento do embargo ou interdição;

V - multa diária no valor equivalente a 1/10 (um décimo) da multa simples, caso não iniciado o processo de regularização no prazo indicado e em caso de descumprimento do embargo ou interdição.

Art. 107. A não conclusão da urbanização de parcelamento do solo no prazo fixado no cronograma aprovado pelo Poder Público sujeitará o responsável ao pagamento de multa por mês de atraso, ou fração, equivalente a 0,5% (zero vírgula cinco por cento) do valor do ITBI do imóvel objeto de parcelamento.

Art. 108. Será considerado crime contra a Administração Pública, para os efeitos desta Lei, o disposto sobre Disposições Penais nas Leis Federais 6.766/79 e 9.785/99, considerados em especial os atos praticados na qualidade de mandatário de loteador, diretor ou gerente de sociedade.

Art. 109. Constitui também crime registrar parcelamento não aprovado pelos órgãos competentes, registrar o compromisso de compra e venda, a cessão ou promessa de cessão de direitos, ou efetuar registro de contrato de venda de parcelamento não registrado.

CAPÍTULO III

DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES RELATIVAS AO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 110. A execução de obra em desacordo com o projeto aprovado e/ou com a legislação vigente, ensejará na aplicação das medidas e penalidades descritas no Código de Obras Municipal. As edificações já concluídas em data anterior a esta lei e executadas em desacordo com a legislação vigente, serão tratadas na legislação específica de regularização de imóvel.

Art. 111. A instalação de atividade em desacordo com esta Lei, sem a respectiva licença de localização e funcionamento ou em desacordo com a licença expedida, ensejará a aplicação das seguintes medidas e penalidades:

I - notificação do responsável para dar início ao processo de regularização da atividade no prazo de 15 (quinze) dias a partir da notificação, caso seja regularizável;

II - interdição do estabelecimento, caso não iniciado o processo de regularização no prazo indicado;





Prefeitura Municipal de **RIBEIRÃO DAS NEVES**

Administração 2021 - 2024

III - proibição imediata da atividade, caso não seja regularizável;

IV - multa simples, no valor equivalente a 1% (um por cento) do valor de ITBI do imóvel utilizado para o exercício da atividade, caso não iniciado o processo de regularização no prazo indicado e em caso de descumprimento da interdição ou proibição;

V - apreensão de bens, máquinas, aparelhos, equipamentos e veículos em uso no local da atividade, em caso de descumprimento da interdição ou proibição;

VI - multa diária no valor equivalente a 1/10 (um décimo) da multa simples, caso não iniciado o processo de regularização no prazo indicado e em caso de descumprimento da interdição ou proibição;

VII - cassação da licença ou alvará de localização e funcionamento da atividade, em caso de persistência da irregularidade após 30 (trinta) dias da primeira notificação, sem prejuízo das multas aplicáveis e da sua majoração pela reincidência.

§ 1º As multas previstas neste artigo poderão ser aumentadas até 3 (três) vezes o seu valor básico, por decisão fundamentada da autoridade fiscalizadora, considerando a classificação de usos desta Lei, o porte e o impacto da atividade.

§ 2º No caso de atividade que coloque em risco a vida ou a segurança de pessoas, conforme demonstrado no auto de infração, o valor da multa simples e diária será fixado no limite máximo previsto no §1º deste artigo, podendo a interdição se dar de imediato, cumulativamente com as multas.

§ 3º No caso de atividade poluente, a aplicação da primeira multa poderá ser cumulativa com a apreensão ou a interdição da fonte poluidora.

Art. 112. A instalação, construção ou ampliação de empreendimentos e atividades de impacto em desacordo com o disposto nesta Lei ensejará a aplicação de multa no valor equivalente a 2% (dois por cento) do valor venal do imóvel, sem prejuízo da aplicação das outras sanções previstas aos empreendimentos comuns.

CAPÍTULO IV DAS PENALIDADES APLICÁVEIS ÀS DEMAIS INFRAÇÕES

Art. 113. O descumprimento de outro preceito desta Lei relativo ao parcelamento, ocupação ou uso do solo, não especificado neste título, ensejará a aplicação das seguintes medidas e penalidades:

I - notificação do responsável para dar início ao processo de regularização do empreendimento, imóvel, obra, atividade ou serviço, no prazo de 15 (quinze) dias a partir da notificação;

II - multa simples equivalente a 1% (um por cento) do valor venal (IPTU) do imóvel

III - multa diária no valor equivalente a 1/10 (um décimo) da multa simples, caso não iniciado o processo de regularização no prazo indicado;



Prefeitura Municipal de
RIBEIRÃO DAS NEVES

Administração 2021 - 2024

IV - outras penalidades cabíveis conforme a natureza da infração.

TÍTULO IV DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 114. O órgão de planejamento urbano municipal fornecerá aos interessados, mediante processo específico, as Informações Básicas para Edificações -I BE, necessárias ao cumprimento desta lei.

Art. 115. As habitações multifamiliares, além do estabelecido nesta Lei, deverão atender também ao estabelecido na Lei Federal nº4.591/64, que dispõe sobre condomínios em edificações.

Art. 116. Nos processos de parcelamento do solo para fins urbanos em Ribeirão das Neves, o que não estiver previsto nesta lei, obedecerá ao disposto nas Leis Federais, Estaduais.

Art. 117. O Executivo expedirá os decretos, portarias e demais atos administrativos que se fizerem necessários à fiel observância das disposições desta Lei.

Art. 118. Os prazos previstos nesta Lei contar-se-ão por dias corridos, podendo a critério do Poder Executivo municipal serem prorrogados uma única vez, por igual período.

§ 1º Não será computado no prazo o dia inicial e prorrogar-se-á para o primeiro dia útil, o vencimento que coincidir com sábado, domingo e feriado.

§ 2º Excluem-se da possibilidade de prorrogação os prazos determinados pelas Leis Federais.

Art. 119. Os projetos protocolados até a data da publicação da presente Lei ficarão isentos de quaisquer exigências previstas nesta lei, os quais serão regidos pelas disposições contidas na legislação vigente à época do seu protocolo, desde que já tenham apresentado os documentos básicos como Informação Básica para Edificações-IBE e diretrizes municipais de parcelamento e projeto com data anterior a esta Lei.

Art. 120. Qualquer fracionamento de terreno que não se submeta às normas legais estabelecidas para parcelamento, será considerado irregular e terá que se adequar a esta Lei.

Art. 121. Não será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos na zona rural do município.

Art. 122. Qualquer alteração em projeto de parcelamento aprovado deverá ser submetido aos expedientes para a aprovação da modificação proposta, sob os aspectos urbanísticos e ambientais, conforme disposto nesta lei, mediante requerimento protocolado, acompanhado dos elementos técnicos mínimos necessários e de uma exposição de motivos, respeitadas as disposições desta lei, notadamente as que se referem ao licenciamento ambiental e à anuência prévia do Estado.



Prefeitura Municipal de **RIBEIRÃO DAS NEVES**

Administração 2021 - 2024

Art. 123. Não caberá à Prefeitura qualquer responsabilidade por eventuais diferenças entre as medidas finais de lotes e quadras e as constantes do projeto aprovado.

Art. 124. Os espaços de domínio público dos parcelamentos do solo, conforme definidos nesta Lei e constantes do projeto, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, após o ato da aprovação, salvo as hipóteses de caducidade da licença ou de desistência do loteador, aplicando-se neste caso, o disposto a respeito no Art. 23 da Lei Federal 6.766/79.

Art. 125. A abertura de novos empreendimentos será condicionada à garantia de acessibilidade de pedestres a partir de travessias e calçadas e a implantação dos Eixos Viários de Conexões Urbana Propostos, indicados no Anexo VII - Mapa dos Eixos Viários de Estruturação Urbana de Ribeirão das Neves do Pano Diretor vigente.

Art. 126. Fazem parte integrante desta Lei os seguintes anexos:

I - Anexo I - Glossário;

II - Anexo II - Uso do solo;

III - Anexo III - Parâmetros de afastamento;

IV - Anexo IV - Quadro de classificação das atividades não residenciais.

Parágrafo único. As avaliações das condições de instalação das atividades do Anexo IV devem ser realizadas de acordo com as normativas estabelecidas pelos conselhos municipais.

Art. 127. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 128. Ficam revogadas as disposições em contrário, especialmente a Lei Complementar Municipal nº 037/2006 e suas alterações e a Lei Complementar Municipal nº 082/2009 e suas alterações.

Ribeirão das Neves/MG, 04 de Março de 2022.

MOACIR MARTINS DA COSTA JÚNIOR
Prefeito

Dr. Marcelo Fonseca da Silva
Procurador Geral do Município
OAB/MG 59.497



Prefeitura Municipal de **RIBEIRÃO DAS NEVES**

Administração 2021 - 2024

ANEXO I

GLOSSÁRIO

AFASTAMENTO FRONTAL: menor distância entre a edificação e o alinhamento, medida perpendicularmente a este.

AFASTAMENTO DE FUNDO : menor distância entre a edificação e a divisa de fundo do terreno, medida perpendicularmente a essa divisa.

AFASTAMENTO LATERAL: menor distância entre a edificação e a divisa lateral do terreno, medida perpendicularmente a essa divisa.

ALINHAMENTO: limite entre o terreno e o logradouro público. Para os efeitos desta Lei, o limite entre o terreno e a via de pedestre é considerado como divisa lateral do lote.

ÁREA DE CONVÍVIO: área coberta ou descoberta, destinada ao uso dos condôminos para lazer e convivência, devendo ser equipada para tal finalidade.

ÁREA DE USO COMUM: espaços da edificação ou do terreno destinados à utilização coletiva dos condôminos, tais como as vias internas de acesso às unidades, área de convívio e lazer e estacionamento.

ÁREA NOM AEDIFICANTI: são as faixas de terra com largura de 15 (quinze) metros, contados a partir da linha que define a faixa de domínio da que abrange uma determinada área após o fim da faixa de domínio da rodovia.

ÁREAS VERDES DE USO PÚBLICO: áreas definidas no Plano Diretor Municipal que contemplam os espaços livres de uso público, praças, corredores verdes e jardins infiltrantes.

ÁREA REMANESCENTE: é a porção que se manteve indivisa após o parcelamento ocorrido em uma gleba, permanecendo a área remanescente como gleba.

ÁREA ÚTIL: somatória da área total edificada e dos espaços livres do terreno utilizados no exercício de uma atividade.

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO: maior Coeficiente de Aproveitamento permitido para o terreno, sem aplicação da outorga onerosa do direito de construir, determinando o potencial construtivo do mesmo.

CONDOMÍNIO DE LOTES: modalidade de loteamento cujo a divisão de terreno em partes que são propriedades exclusivas ou unidades imobiliárias destinadas a construção de edificações e partes que são propriedades comuns dos condôminos, destinada a implantação de vias internas, áreas de manutenção e áreas de convivência e lazer nos termos do art. 1.358-A da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil.

DESMEMBRAMENTO: subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, que não implique a abertura de novas vias, de logradouros públicos, nem o prolongamento, a modificação ou a ampliação dos já existentes.

DIVISA: limite que separa o terreno da(s) propriedade(s) confrontante(s).

DIVISA LATERAL: limite do terreno que faz interseção com o alinhamento.

EQUIPAMENTOS PÚBLICOS: são os equipamentos urbanos e comunitários para prestação de serviços públicos e utilização coletiva da população.



Prefeitura Municipal de **RIBEIRÃO DAS NEVES**

Administração 2021 - 2024

EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS: as instalações públicas destinadas à educação, saúde, cultura, esportes, lazer, segurança e similares.

EQUIPAMENTOS URBANOS: instalações públicas destinadas a abastecimento de água, esgotamento sanitário, fornecimento de energia elétrica, drenagem de águas pluviais, rede telefônica, internet, gás canalizado, coleta, armazenamento temporário, manejo e destinação final de resíduos, dentre outras.

ESPAÇOS LIVRES DE USO PÚBLICO: áreas verdes livres, qualquer que seja sua declividade, podendo ser computadas as Áreas de Preservação Permanente (APP) e as Áreas Prioritárias para Implementação de Políticas Municipais Ambientais (APPA) que estejam dentro do parcelamento.

ESTACIONAMENTO: área coberta ou descoberta destinada a vagas de estacionamento incluindo a área de manobra de veículos.

GLEBA: terreno não resultante de parcelamento do solo para fins urbanos ou de regularização de gleba ou de condomínio de lotes.

INFRAESTRUTURA URBANA BÁSICA: os dispositivos de coleta e escoamento de águas pluviais tais como sarjetas, bocas de lobo, galerias e outros; os dispositivos de coleta, escoamento e tratamento dos esgotos sanitários; os dispositivos de abastecimento de água potável tais como poços de captação, redes de adução, tratamento, preservação, distribuição e outros; as redes de distribuição de energia elétrica, os equipamentos de iluminação pública e as vias de circulação pavimentadas.

LICENCIAMENTO: para os efeitos desta lei, é o processo mediante o qual são concedidas pelo Poder Público as licenças relativas ao parcelamento do solo, construção de edificação e localização e funcionamento de atividade, dentre outras.

LOTE: unidade imobiliária com frente para via pública oficial, resultante de loteamento, desmembramento para fins urbanos ou regularização de gleba, ou unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes.

LOTEAMENTO: subdivisão de uma gleba de terreno em lotes destinados à edificação, com a abertura, ou prolongamento, ou modificação ou ampliação do sistema viário oficial, contemplando as seguintes modalidades:

LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO: uma modalidade de loteamento cujo controle de acesso será regulamentado nesta lei, sendo vedado o impedimento de acesso a não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.

MODIFICAÇÃO DE PARCELAMENTO DO SOLO: divisão ou alteração das dimensões de lotes pertencentes a parcelamento aprovado, que não implique modificação do sistema viário oficial, sendo que poderá ocorrer nas modalidades abaixo conceituados, associados ou não.

PARCELAMENTO VINCULADO: aquele em que ocorre a aprovação simultânea de qualquer modalidade de parcelamento com a edificação.

PAVIMENTO: espaço de uma edificação situado entre dois pisos sobrepostos ou entre o piso e a face inferior da cobertura, incluindo as áreas descobertas no mesmo piso.

REPARCELAMENTO: modalidade de loteamento, cuja a alteração de parte ou de todo do parcelamento implique modificação do sistema viário oficial, sem prejuízo do percentual de transferência obrigatória de áreas públicas.



Prefeitura Municipal de **RIBEIRÃO DAS NEVES**

Administração 2021 - 2024

RESIDÊNCIA MULTIFAMILIAR: uso residencial em edificação(ões) destinada(s) a habitação, correspondendo a duas ou mais unidades residenciais por terreno.

RESIDÊNCIA UNIFAMILIAR: uso residencial em edificação destinada a habitação, constituindo uma única unidade por terreno.

TERRENO: porção do território que pode ser caracterizada como área, gleba, lote ou conjunto de lotes.

TESTADA: divisa do lote que coincide com o alinhamento; **UNIDADE IMOBILIÁRIA:** fração mínima de terreno ou construção que comporte a instalação de residência ou de atividades econômicas que não inclui a área comum. **VIA** - terreno destinado ao uso e trânsito de veículos, ciclistas e/ou pedestres. **ZONAS** - Porções do território do Município, delimitadas por lei, e caracterizadas por funções sociais e parâmetros diferenciados.

SISTEMA DE CIRCULAÇÃO VIÁRIA: vias necessárias ao tráfego de veículos e pedestres, compreendendo pistas de rolamento, ciclovias, calçadas e vias de pedestres.

SISTEMA VIÁRIO: conjunto de vias públicas resultantes dos parcelamentos aprovados e implantados, as instituídas por iniciativa do município ou do estado ou da união via desapropriação e que sejam sempre como patrimônio público do município, do estado ou da união.



Prefeitura Municipal de RIBEIRÃO DAS NEVES

Administração 2021 - 2024

ANEXO II USO DO SOLO

ZONAS	USO DO SOLO																					
	RESIDENCIAL				MISTO				COMERCIAL				SERVIÇO				INSTITUCIONAL			INDUSTRIAL		
	UR1	UR2	UR3	UR4	URM1	URM2	URM3	URM4	C1	C2	CE	S1	S2	S3	SE	I1	I2	IND1	IND2	IND3		
ZEIS 1	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X			X	X	X	X			
ZEIS 2	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X			X	X	X	X			
ZEIS 3	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X			X		X				
ZEU	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X	X	X	X			
ZD1A	X				X				X			X	X			X	X	X	X			
ZD1B	X	X	X		X	X	X		X	X		X	X			X	X	X	X			
ZD2 ⁴	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X	X	X	X		
ZD3 ⁴	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X	X	X	X		
ZD4	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X	X	X			
ZD5	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X	X	X			
ZGE ³											X				X	X	X					
ZDEM ^{1/3}											X				X	X	X	X	X	X		
ZP2 ²	X													X		X						

¹ Na Avenida Eduardo Brandão também serão permitidas atividades de ensino voltado para tecnologia.

Na Rodovia Federal BR-040 também serão permitidos Centros Culturais.

Nos quarteirões dos bairros Alterosa, Belvedere, Franciscadiângela, Jardim Colonial, Nápoli, São Luiz, San Marino, Vale das Acácias, Vale do Ouro e Veneza, ao longo das Rodovias e Avenida Eduardo Brandão serão permitidos os usos C1, C2, S1 e S2.

² Os usos destacados nesta tabela para a ZP2 serão permitidos apenas para áreas urbanas. Os usos permitidos na área rural deverão seguir as definições do Plano Diretor.

³ Os usos C1, C2, S1, S2, IND1 e IND2 serão permitidos nos zoneamentos ZGE e ZDEM desde que estejam vinculados aos usos permitidos nesta zona.

⁴ Não serão permitidos conjuntos residenciais multifamiliares UR4 e URM4 para estes zoneamentos na região do Areias.



Prefeitura Municipal de
RIBEIRÃO DAS NEVES

Administração 2021 - 2024

ANEXO III
PARÂMETROS DE AFASTAMENTO

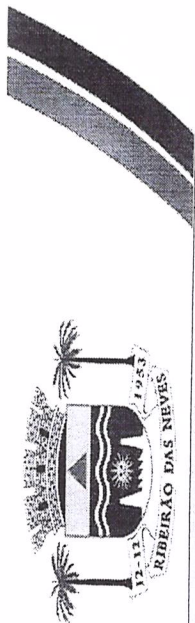
ZONAS	PARÂMETROS DE AFASTAMENTO		
	AFASTAMENTO FRONTAL MÍNIMO (m)	AFASTAMENTO LATERAIS MÍNIMO (m)	AFASTAMENTO DE FUNDO MÍNIMO (m)
ZEIS 1	2,00	1,50 OU 0,00	1,50 OU 0,00
ZEIS 2	2,00	1,50 OU 0,00	1,50 OU 0,00
ZEIS 3	3,00	1,50 OU 0,00	1,50 OU 0,00
ZEU	3,00	1,50 OU 0,00	1,50 OU 0,00
ZD2	3,00	1,50 OU 0,00	1,50 OU 0,00
ZD3	3,00	1,50 OU 0,00	1,50 OU 0,00
ZD4	3,00	1,50 OU 0,00	1,50 OU 0,00
ZD5	3,00	1,50 OU 0,00	1,50 OU 0,00
EIXOS VIÁRIOS DE QUALIFICAÇÃO E TRANSFORMAÇÃO URBANA			
ZD1A	5,00	3,00	3,00
ZDEM	5,00	3,00	3,00
ZP2	5,00	3,00	3,00
ZD1B	3,00	1,50	1,50
ZGE	5,00	2,00	2,00



Prefeitura Municipal de
RIBEIRÃO DAS NEVES

Administração 2021 - 2024

SERVIÇOS												
SERVIÇOS PESSOAIS												
169	CENTRO DE ESTÉTICA								X	X		
170	COSTUREIRA E CONSERTOS DE ROUPAS								X	X		
171	CURSOS DIVERSOS								X	X		
172	CURSOS DE AULA PARTICULAR								X	X		
173	LAVANDERIA AUTOMÁTICA E POSTO DE ENTREGA DE LAVANDERIA								X	X		
174	LAVANDERIA, TINTURARIA E TOALHEIRO								X	X		X
175	LOCAÇÃO DE ARTIGOS DE VESTUÁRIO								X	X		
176	SALÕES DE BELEZA								X	X		
177	BARBEIROS								X	X		
178	SALÃO DE ENGRAXATE								X	X		
179	SAPATEIRO								X	X		
180	MASSAGENS, SAUNAS, DUCHAS E BANHOS								X	X		
181	SERVIÇOS ESOTÉRICOS								X	X		
182	SERVIÇOS FUNERÁRIOS								X	X		X
SERVIÇOS TÉCNICOS PROFISSIONAIS												
183	AGÊNCIAS DE PUBLICIDADE E PROPAGANDA								X	X		



Prefeitura Municipal de
RIBEIRÃO DAS NEVES

Administração 2021 - 2024

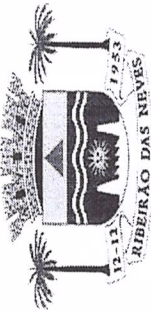
184	SERVIÇOS DE PROMOÇÃO E ORGANIZAÇÃO DE EVENTOS					X	X						
185	SERVIÇOS DE JORNALISMO E COMUNICAÇÃO					X	X						
186	SERVIÇOS DE ACUPUNTURA					X	X						
187	CONSULTÓRIO VETERINÁRIO					X	X						
188	CONSULTÓRIOS MÉDICOS E ODONTOLÓGICOS					X	X						
189	CONSULTÓRIOS					X	X						
190	ESCRITÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO DE EMPRESAS					X	X						
191	ESCRITÓRIO DE ADVOCACIA					X	X						
192	ESCRITÓRIO DE ANÁLISE E PROCESSAMENTO DE DADOS					X	X						
193	ESCRITÓRIO DE INVESTIGAÇÃO PARTICULAR					X	X						
194	ESCRITÓRIOS DE ASSESSORIA, CONSULTORIA, ESTUDOS, PROJETOS, PESQUISAS E PLANEJAMENTO					X	X						
195	ESCRITÓRIOS DE CONTABILIDADE, AUDITORIA E ATUÁRIOS					X	X						
196	ESCRITÓRIOS DE DESPACHANTE, COBRANÇAS E CADASTRO					X	X						
197	ESCRITÓRIOS DE ENGENHARIA, GEOLOGIA, SONDAGEM, GEODÉSIA, CARTOGRAFIA,					X	X						



Prefeitura Municipal de
RIBEIRÃO DAS NEVES

Administração 2021 - 2024

	AEROFOTOMETRIA, TOPOGRAFIA, ARQUITETURA, URBANISMO, PAISAGISMO, DECORAÇÃO, EMPRESA DE REFLORESTAMENTO, ESCRITÓRIO DE EMPREITEIRA E EMPRESA DE CONSTRUÇÃO CIVIL																			
198	EMPRESAS RELACIONADAS À ENGENHARIA, ARQUITETURA, CONTABILIDADE, TOPOGRAFIA					X	X													
199	ESTÚDIOS DE PINTURA, DESENHO, ESCULTURA E FOTOGRAFIA					X	X													
200	LEILOEIRO					X	X													
201	PERITOS AVALIADORES					X	X													
202	SERVIÇOS GRÁFICOS E DE IMPRESSÃO					X	X													
203	SERVIÇOS DE TRADUÇÃO, DOCUMENTAÇÃO, FOTOLITO, MICROFILMAGEM, REPRODUÇÃO DE DOCUMENTOS, EDITORIAIS E DIGITAÇÃO					X	X													
204	PROFISSIONAIS AUTÔNOMOS					X	X													
205	LUBRIFICAÇÃO, LAVA-JATO, TROCA DE ÓLEO					X	X									X				
206	GARAGENS DE EMPRESAS TRANSPORTADORAS DE PASSAGEIROS E CARGAS					X	X									X				EIV



Prefeitura Municipal de
RIBEIRÃO DAS NEVES
Administração 2021 - 2024

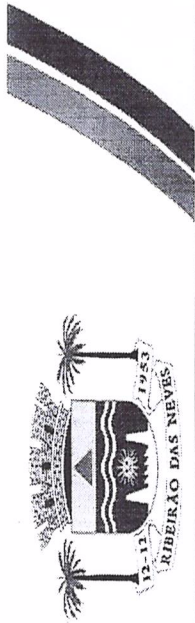
237	HOTEL E APART-HOTEL							X	X						X		
238	MOTEL							X	X						X		
239	PENSÃO							X	X								
240	VÍDEO LOCADORA							X	X								
241	LOCAÇÃO DE FITAS DE VÍDEO GAME							X	X								
242	CINEMA							X	X							EIV	
243	TEATRO							X	X							EIV	
244	AUDITÓRIO							X	X								
245	ESTAÇÃO DE RÁDIODIFUSÃO E TELEVISÃO							X	X								
246	SERVIÇOS DE RÁDIODIFUSÃO E TELEVISÃO							X	X								
247	EMISSORAS DE RÁDIODIFUSÃO							X	X								
248	EMISSORAS DE TELEVISÃO							X	X								
249	EMISSORAS DE VÍDEO COMUNICAÇÃO							X	X								
250	MÚSICA FUNCIONAL							X	X								
251	SERVIÇOS DE HOSPEDAGEM EM GERAL COM OU SEM RECREAÇÃO E LAZER INTEGRADOS A ATIVIDADES RELAIONADAS AO TURISMO ECOLÓGICO E/OU RURAL									X						EIV	
252	ESPAÇOS CULTURAIS PARA EXPOSIÇÕES							X	X							EIV	



Prefeitura Municipal de
RIBEIRÃO DAS NEVES

Administração 2021 - 2024

INSTITUIÇÕES DE CRÉDITO, SEGURO, CAPITALIZAÇÃO, COMÉRCIO E ADMINISTRAÇÃO DE VALORES IMOBILIÁRIOS												
253	ADMINISTRADORA DE LOTERIAS								X	X		
254	BOLSA DE VALORES								X	X		
255	CASA DE CÂMBIO								X	X		
256	LOTERIAS								X	X		
257	INSTITUIÇÕES DE APLICAÇÃO FINANCEIRA, FINANCIAMENTO, INVESTIMENTO E CRÉDITO								X	X		
258	FUNDOS DE INVESTIMENTO								X	X		
259	ADMINISTRAÇÕES DE SEGUROS E RESSEGUROS								X	X		
260	SEGURADORAS								X	X		
261	SOCIEDADE DE CAPITALIZAÇÃO, CORRETORA, DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES								X	X		
262	ADMINISTRAÇÕES DE CARTÕES DE CRÉDITO								X	X		
263	CRÉDITO HABITACIONAL								X	X		
264	CAIXAS ELETRÔNICOS E POSTOS DE ATENDIMENTO BANCÁRIO								X	X		
265	AGÊNCIAS BANCÁRIAS								X	X		
COMÉRCIO E ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS												
266	COMPRA, VENDA E CORRETAGEM DE IMÓVEIS								X	X		
267	ADMINISTRAÇÃO E AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS								X	X		



Prefeitura Municipal de
RIBEIRÃO DAS NEVES

Administração 2021 - 2024

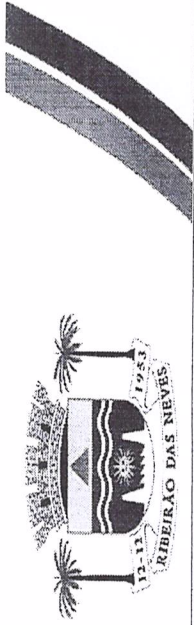
SERVIÇOS DE AUXILIARES DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS												
291	AGÊNCIA DE EMPREGO, SELEÇÃO, TREINAMENTO E ORIENTAÇÃO DE PESSOAL E LOCAÇÃO DE MÃO-DE-OBRA									X	X	
292	BOLSA DE MERCADORIAS (SEM MERCADORIA)									X	X	
293	BOLSA DE MERCADORIAS (COM MERCADORIA)									X	X	
294	COMPRA E VENDA DE PATENTES E ARRECADADAÇÃO DE DIREITOS AUTORAIS									X	X	
295	DEPÓSITO DE FIRMAS COMERCIAIS, INDUSTRIAIS OU DE SERVIÇOS									X	X	X
296	DISTRIBUIDORA DE LIVROS, REVISTAS, JORNAIS E FILMES									X	X	
297	ESCRITÓRIO DE AGENCIAMENTO DE CARGA									X	X	
298	ESCRITÓRIO DE EMPRESA, EXCETO ESCRITÓRIO DE TRANSPORTADORA: SEDE, ADMINISTRAÇÃO CENTRAL, LOCAL, ESCRITÓRIO DE CONTATO, DEPARTAMENTO DE COMPRA E VENDA									X	X	
299	ESCRITÓRIOS DE REPRESENTAÇÃO, ARRENDAMENTO MERCANTIL, INTERMEDIACÃO DE VENDA DE									X	X	



Prefeitura Municipal de
RIBEIRÃO DAS NEVES

Administração 2021 - 2024

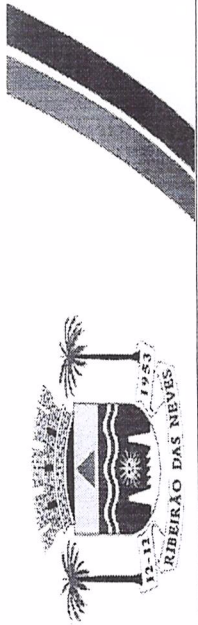
SERVIÇOS AUXILIARES DE TRANSPORTE												
310	CULTIVOS EM GERAL											
311	criação de animais									X	X	X
312	PESCA E SERVIÇOS RELACIONADOS											X
313	AUTOESCOLA									X	X	
314	ESCOLTA ESPECIALIZADA A VEÍCULOS									X	X	
315	SERVIÇO DE MENSAGEIRO E ENTREGA DE ENCOMENDAS									X	X	X
316	GARAGENS DE SERVIÇO DE GUINDASTE E REBOQUE									X	X	
317	ESCRITÓRIOS DE TRANSPORTE DE MUDANÇAS, CARGAS E VALORES, SEM PÁTIO DE VEÍCULOS.									X	X	
318	TRANSPORTE DE MUDANÇAS, CARGAS E VALORES, COM PÁTIO DE VEÍCULOS.									X	X	
319	SERVIÇO DE VEÍCULOS									X	X	
320	TRANSPORTES ESCOLARES									X	X	
321	GUARDA-MÓVEIS									X	X	
322	TRANSPORTE E COLETA DE LIXO									X	X	
323	TRANSPORTE EM AMBULÂNCIA									X	X	
OUTROS												
324	CONFEÇÃO DE CARIMBOS E									X	X	



Prefeitura Municipal de
RIBEIRÃO DAS NEVES

Administração 2021 - 2024

SERVIÇO DE CONSUMO COLETIVO												
SERVIÇOS DE SAÚDE												
325	PLASTIFICAÇÃO DE DOCUMENTOS											
326	GRAVAÇÃO	X								X		
327	LAPIDAÇÃO	X								X		
328	VITRIFICAÇÃO	X								X		
329	PEQUENA PRODUÇÃO ARTESANAL	X								X		
329	CASA E CLÍNICA DE REPOUSO									X		
330	CENTRO DE ELETROTERRAPIA									X		
331	CENTRO DE RADIOTERRAPIA									X		
332	CENTRO DE REABILITAÇÃO									X		
333	CLÍNICA DE VACINAÇÃO									X		
334	CLÍNICA ESPECIALIZA									X		
335	CLÍNICA MÉDICA									X		
336	CLÍNICA ODONTOLÓGICA									X		
337	INSTITUTO DE FISIOTERRAPIA, HIDROTERRAPIA E AFINS									X		
338	LABORATÓRIO DE ANÁLISES CLÍNICAS									X		
339	LABORATÓRIOS RADIOLÓGICOS									X		
340	SERVIÇOS DE AMBULÂNCIA									X		
341	SERVIÇOS VETERINÁRIOS DE IMUNIZAÇÃO E VACINAÇÃO									X		



Prefeitura Municipal de
RIBEIRÃO DAS NEVES

Administração 2021 - 2024

ORGANIZAÇÕES CÍVICAS E POLÍTICAS												
359	COMITÊS POLÍTICOS							X	X			
360	DIRETÓRIOS POLÍTICOS							X	X			
361	SEDES DE PARTIDOS POLÍTICOS							X	X			
INSTITUIÇÕES CIENTÍFICAS, CULTURAIS, TECNOLÓGICAS E FILOSÓFICAS												
362	CENTRO DE PESQUISA							X	X			
363	ASSOCIAÇÃO CIENTÍFICA, CULTURAL, TECNOLÓGICA OU FILOSÓFICA							X	X			
364	JARDIM BOTÂNICO								X			X
365	AQUÁRIO								X			X
366	BIBLIOTECA, CENTRO DE INFORMAÇÃO E DOCUMENTAÇÃO							X	X			
367	MUSEUS E MOSTRAS ARTESANAIS E FOLCLÓRICAS								X			
368	ESTABELECIMENTO DE CULTURA ARTÍSTICA							X	X			
369	PARQUE DE EXPOSIÇÕES, CENTRO DE CONVENÇÕES									X		EIV
370	JARDIM ZOOLOGICO									X		EIV
SERVIÇOS PÚBLICOS												
371	CORREIOS E TELÉGRAFOS							X	X			
372	EMPRESAS DE TELECOMUNICAÇÕES							X	X			
373	EMPRESA DE TRANSPORTE E							X	X			



Prefeitura Municipal de
RIBEIRÃO DAS NEVES

Administração 2021 - 2024

SERVIÇOS ESPECIAIS												
	FERROVIÁRIO (ESCRITÓRIO)											
374	EMPRESAS DE ENERGIA ELÉTRICA, ÁGUA E ESGOTOS, GÁS CANALIZADO (ESCRITÓRIO)	X	X									
375	ATERRO SANITÁRIO								X			X
376	ESTAÇÃO DE CONTROLE E DEPÓSITO DE GÁS								X			X
377	ESTAÇÃO DE CONTROLE E DEPÓSITO DE PETRÓLEO								X			X
378	ESTAÇÃO DE TRATAMENTO DE ESGOTO								X			X
379	ESTAÇÕES E SUBESTAÇÕES REGULADORAS DE ENERGIA ELÉTRICA								X			X
380	REPRESAS								X			X
381	TERMINAL DE CARGAS								X			X
382	USINA DE COMPOSTAGEM DE LIXO								X			X
383	USINA DE ENERGIA ELÉTRICA ATÉ 10MW								X			X
384	USINA DE ENERGIA ELÉTRICA ACIMA DE 10MW								X			X
385	USINA DE GÁS								X			X
386	USINA DE INCINERAÇÃO								X			X
387	USINA DE RECICLAGEM								X			X



Prefeitura Municipal de
RIBEIRÃO DAS NEVES

Administração 2021 - 2024

388	GALPÕES LOGÍSTICOS										X						X	EIV/EIA	
389	USINAS DE RECICLAGEM DE RESÍDUOS SÓLIDOS										X						X	EIV	
390	OFICINAS DE REPARAÇÃO E CONSERVAÇÃO DE MÁQUINAS, APARELHOS E EQUIPAMENTOS ELÉTRICOS OU NÃO ELÉTRICOS E DE COMUNICAÇÃO DE USO AGRÍCOLA, INDUSTRIAL, COMERCIAL OU DE SERVIÇOS			X			X										X		
391	OFICINAS DE REPARAÇÃO E MANUTENÇÃO DE TRATORES E MÁQUINAS DE TERRAPLANAGEM, EMBARCAÇÕES, VEÍCULOS FERROVIÁRIOS E AÉREOS			X			X										X		
392	POSTO DE GASOLINA										X						X	EIV	
393	LOCAÇÃO E ARRENDAMENTO DE VEÍCULOS RODOVIÁRIOS E FERROVIÁRIOS, AERONAVES E EMBARCAÇÕES					X						X					X		
394	DEPÓSITO DE PAPEL USADO										X						X	EIA / RIMA	
395	DEPÓSITO DE SUCATA										X						X	EIA / RIMA	
396	EXTRAÇÃO MINERAL										X						X	EIV/EIA	
397	EXTRAÇÃO DE AREIA										X						X	EIV/EIA	
USO INSTITUCIONAL																			
398	POSTO DE SAÚDE																X	X	



Prefeitura Municipal de **RIBEIRÃO DAS NEVES**

Administração 2021 - 2024

399	AMBULATÓRIO							X	X				
400	POSTO DE VACINAÇÃO E PUERICULTURA							X	X				
401	BANCO DE SANGUE							X	X				
402	CRECHES							X	X				
403	PARQUES INFANTIS							X	X				
404	PRAÇAS E PARQUES URBANOS PARA RECREAÇÃO E LAZER							X	X				
405	PARQUE ORNAMENTAL E DE LAZER							X	X				
406	ATIVIDADES ASSOCIATIVAS, COMUNITÁRIAS E DE ASSISTÊNCIA SOCIAL							X	X				
407	ALBERGUES, ASILOS E ORFANATOS							X	X				
408	ASSOCIAÇÕES BENEFICENTES E ENTIDADES DE ASSISTÊNCIA E PROMOÇÃO SOCIAL: CLUBES DE SERVIÇOS							X	X				
409	ASSOCIAÇÕES DE MORADORES, SEDE DE MOVIMENTOS SOCIAIS							X	X				
410	ASSOCIAÇÕES DE BAIROS							X	X				
411	DIRETÓRIOS ESTUDANTIS							X	X				
412	COOPERATIVAS							X	X				
413	ATIVIDADES RELIGIOSAS							X	X				
414	ASSOCIAÇÕES RELIGIOSAS E ÓRGÃOS ADMINISTRATIVOS DE							X	X				



Prefeitura Municipal de
RIBEIRÃO DAS NEVES

Administração 2021 - 2024

461	CENTRO DE SAÚDE																				
462	PRAÇAS DE ESPORTE								X	X											
463	CLUBES SOCIAIS								X	X											
464	CLUBES RECREATIVOS								X	X										X	
465	CENTROS DE REABILITAÇÃO								X	X										X	
466	CEMITÉRIOS								X	X										X	EIV
467	VELÓRIOS E NECROTÉRIOS								X	X										X	
468	TERMINAIS E PONTOS DE PARADA RODOVIÁRIOS								X	X										X	EIV
469	TERMINAIS AÉREO, FERROVIÁRIO E RODOVIÁRIO								X	X										X	EIV
470	PRESÍDIOS								X	X										X	EIV
471	QUARTÉIS								X	X										X	EIV
INDÚSTRIA																					
472	ATIVIDADES DE MANUFATURA E PRODUÇÃO INDUSTRIAL																				X
473	GRANJAS COM ABATEDOUROS																				X

OBSERVAÇÕES:

1. As áreas indicadas neste anexo correspondem à área construída.
2. Sem prejuízo de outras condições definidas em legislações específicas.
3. Análise de situação ambiental: análise dos aspectos ambientais a cargo da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável.
4. As atividades indicadas neste anexo terão como condição de instalação a aprovação do EIV independente da área construída. As demais atividades, para a exigência da aprovação do EIV, deverão ser observados os critérios dispostos no art. 90.